



# Gemeente Steenbergen

Bestemmingsplan  
Buiten de Veste 2 – herziening  
woningcapaciteit



in steenbergen staat u sterk



# Buiten de Veste 2 - herziening woningcapaciteit

Steenbergen

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0851.sbgBPbdv2herz1-v001

projectnummer:  
0851.007146.10

projectleider:  
ing. J.A. van Broekhoven

## planstatus

datum:  
09-05-2016

status:  
ontwerp  
vastgesteld





## Inhoudsopgave

Toelichting		5
Regels		9
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>11</b>
Artikel 1	Begrippen	11
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Maatschappelijk	16
Artikel 5	Natuur	17
Artikel 6	Tuin	18
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Wonen-2	20
Artikel 9	Wonen-4	22
Artikel 10	Wonen-5	24
Artikel 11	Wonen-6	26
Artikel 12	Wonen-8	28
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 14	Anti-dubbelregel	31
Artikel 15	Algemene bouwregels	31
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 17	Algemene ontheffingsregels	32
Artikel 18	Algemene procedureregels	32
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>33</b>
Artikel 19	Overgangsrecht	33
Artikel 20	Slotregel	34



toelichting





### **Aanleiding en doel**

In de gemeente Steenbergen is weinig belangstelling voor het duurdere segment van woningen. Er is wel belangstelling voor rijenwoningen en twee-onder-één-kap woningen. Om adequaat in te kunnen spelen op de actuele vraag uit de woningmarkt, heeft de gemeente in 2014 medewerking verleend aan het realiseren van rijenwoningen aan het Bastion in Steenbergen.

Daarnaast is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het realiseren van twee-onder-één-kap woningen op de bouwkvavel gelegen tussen het Bastion en de Oost-Havendijk. Hiervoor loopt nu een ruimtelijke procedure aangezien dit type woningen niet past in het geldende bestemmingsplan Buiten de Veste (2006).

Beide ontwikkelingen zorgen ervoor dat een grotere woningcapaciteit in de wijk Buiten de Veste ontstaat dan op grond van het gemeentelijke woningbouwprogramma is toegestaan. In totaal gaat het om 19 woningen, namelijk 7 extra rijenwoningen aan het Bastion en 12 extra twee-onder-één-kapwoningen op de bouwkvavel Bastion/Oost-Havendijk.

De gemeente heeft ervoor gekozen om dit extra aantal in het aanleggen van de tweede fase van de woonwijk te herstellen. Fase 2 van de woonwijk is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 (2013). Het in dit bestemmingsplan vastgelegde maximaal aantal van 220 woningen dient evenredig te worden verlaagd. De voorliggende herziening van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 voorziet hierin.

### **Inhoud herziening**

Deze 1e herziening van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 heeft inhoudelijk primair betrekking op die onderdelen in de regels waarin het maximum woningaantal is vastgelegd. In de artikelen 8 tot en met 12 wordt het in de bepalingen onder de leden 3 sub b opgenomen aantal '220' geschrapt en vervangen door '201'. De nieuwe redactie van deze bepalingen wordt daarmee:

*b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste 201 woningen worden gebouwd.*

Ten slotte is voor enkele onderdelen in de regels redactionele afstemming op de huidige wetgeving en/of opnieuw vaststellen hiervan verplicht overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven bepalingen. Dit heeft geen inhoudelijke consequenties ten opzichte van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2.

De herziening heeft geen betrekking op de verbeelding en op de overige onderdelen van de regels van het basisplan.

### **Gekozen opzet weergave regels**

Ten behoeve van de overzichtelijkheid en dus leesbaarheid van de (geldende) regels is er voor gekozen in deze herziening de regels uit het basisplan integraal weer te geven. Per hoofdstuk is aangegeven dat alleen de met een kleur gemarkeerde en/of doorgestreepte onderdelen deel uitmaken van deze herziening.

### **Procedure**

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1. Bro is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. Zij zagen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de vaststellingsprocedure conform artikel 3.8 Bro gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Buiten de Veste - bastion en dijk' vanaf 9 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.



regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

*De herziening heeft overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven bepalingen alleen betrekking op de met groen en geel gemarkeerde leden van dit hoofdstuk. Afstemming op de huidige wetgeving en opnieuw vaststellen hiervan is verplicht.*

*De overige niet met een kleur gemarkeerde onderdelen van dit hoofdstuk maken dus geen deel uit van de herziening. Deze zijn louter ten behoeve van overzichtelijkheid en dus leesbaarheid van de (geldende) regels weergegeven geheel overeenkomstig hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" uit het basisplan Buiten de Veste 2 met de identificatiecode NL.IMRO.0851.sbgBPbdveste2-V001.*

*De groen gemarkeerde artikelen/tekstdelen vervangen de betreffende en gelijk genummerde artikelen/tekstdelen van het basisplan.*

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 - herziening woningcapaciteit met identificatienummer NL.IMRO.0851.sbgBPbdv2herz1-v001 van de gemeente Steenbergen.

#### 1.2 bestemmingsplan

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

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

#### 1.5 aan-huis-gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentenverzorgend – met uitzondering van het kappersbedrijf – of hiermee gelijk te stellen terrein, met behoud van de woonfunctie.

#### 1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

#### 1.7 bebouwing

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

**1.8 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.9 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.10 bouwen**

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

**1.11 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.12 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

**1.13 bouwperceel**

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

**1.14 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**1.15 bouwvlak**

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

**1.16 bouwwerk**

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

**1.17 bijgebouw**

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

**1.18 dakopbouw**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.19 gebouw**

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

**1.20 hoofdgebouw**

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

**1.21 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft.

**1.22 NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.23 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.24 peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.25 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.26 zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      afstand**

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

### **2.2      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.

### **2.3      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

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

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      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.

### **2.6      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.

### **2.7      vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

*De herziening heeft overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven bepalingen alleen betrekking op de met groen en geel gemarkeerde leden van dit hoofdstuk. Afstemming op de huidige wetgeving en opnieuw vaststellen hiervan is verplicht.*

*De overige niet met een kleur gemarkeerde onderdelen van dit hoofdstuk maken dus geen deel uit van de herziening. Deze zijn louter ten behoeve van overzichtelijkheid en dus leesbaarheid van de (geldende) regels weergegeven geheel overeenkomstig hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" uit het basisplan Buiten de Veste 2 met de identificatiecode NL.IMRO.0851.sbgBPbdveste2-V001.*

*De groen gemarkeerde artikelen/tekstdelen vervangen de betreffende en gelijk genummerde artikelen/tekstdelen van het basisplan.*

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, parkeerplaatsen en voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.
- c. water en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder ondergrondse bergbezinkbassins, en voor manifestaties, zoals kermis, jaarmarkt, circus, concerten of theater, met bijbehorende voorzieningen

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

## **Artikel 4      Maatschappelijk**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs, cultuur, welzijn, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### **4.2      Bouwregels**

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

#### *4.2.1    Gebouwen*

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## Artikel 5      Natuur

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie.

### 5.2      Bouwregels

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

- a. ter plaatse van het bestemmingsvlak met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 3" mogen een uitkijktoren en een observatiehut worden gebouwd, voor het overige mogen op de gronden met de bestemming natuur uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een uitkijktoren bedraagt ten hoogste 30 m, de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een observatiehut bedraagt ten hoogste 2,5 m, de oppervlakte bedraagt ten hoogste 30 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

### 5.3      Specifieke gebruiksregels

Recreatie anders dan extensieve dagrecreatie zoals wandelen, fietsen en roeien is niet toegestaan.

### 5.4      Aanlegvergunning

#### 5.4.1      *Aanlegverbod zonder aanlegvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

#### 5.4.2      *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

#### 5.4.3      *Voorwaarde voor een aanlegvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### 5.4.4      *Strafbaar feit*

Overtreding van het verbod van artikel 29.3.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de overschrijding van de voorgevelrooilijn door serres en erkers bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- c. de oppervlakte van serres en erkers bedraagt ten hoogste 6 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van serres en erkers bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag van het gebouw waaraan deze gebouwd worden
- e. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

### 6.3 Ontheffing serres en erkers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2 onder a voor de bouw van tot gebouwen behorende erkers en serres voor de voorste grens van de bestemmingen Wonen-2, Wonen-4, Wonen-5, Wonen-6 en Wonen-8, zij nemen daarbij de volgende regels in acht:

- a. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 6 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de hoogte van de begane grondlaag van het gebouw waaraan de serre of erker wordt gebouwd;
- d. geen onnodige nadelige veranderingen mogen teweeg worden gebracht in de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen en/of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
- e. de gebruikswaarde van de aangrenzende gronden mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

## **Artikel 7      Verkeer**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in-/uitritten;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. straatmeubilair;
- k. evenementen en manifestaties, zoals kermissen, (jaar)markten, concerten of theater met bijbehorende voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen voor nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m<sup>2</sup>.

## Artikel 8 Wonen-2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 8.2 Bouwregels

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

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan beide zijden ten minste 2,5 m;
- f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-1] mag het hoofdgebouw in één zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. de toegestane goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- h. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte op de achterzijde van een gebouw meer bedraagt dan 70 % en op de andere zijden meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord aangemerkt als goothoogte;
- i. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m.

#### 8.2.2 Aan- en uitbouwen

- a. aan- en uitbouwen worden ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand van aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
- c. de afstand tussen de voorgevel van een garage en de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

### 8.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen worden tenminste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
- c. in afwijking van de bepaling in 8.2.3 onder b mogen bijgebouwen 5 meter vanuit de achterste perceelsgrens aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft;
  2. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het bouwvlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het beroep of de activiteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  4. het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste ~~220~~ 201 woningen worden gebouwd.

## Artikel 9 Wonen-4

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. woningen mogen vrijstaand en twee-aaneen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste 2,5 m;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- g. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte op de achterzijde van een gebouw meer bedraagt dan 70 % en op de andere zijden meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord aangemerkt als goothoogte;
- h. de afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 meter te bedragen.

#### 9.2.2 Aan- en uitbouwen

- a. de afstand van aan- en uitbouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 m;
- b. de afstand van aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 2,5 m;
- c. de afstand van aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 2,5 meter;
- d. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;
- h. de afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 meter te bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten



hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.3 Bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen worden ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 2,5 m;
- c. in afwijking van de bepaling in 9.2.3 onder b mogen bijgebouwen 5 meter vanuit de achterste perceelsgrens aan één zijde in de perceelsgrens worden gebouwd;
- d. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 9.3 specifieke gebruiksregels

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft;
  2. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het bouwvlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het beroep of de activiteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  4. het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste ~~220~~ 201 woningen worden gebouwd.

## Artikel 10 Wonen-5

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garages en bergplaatsen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 10.2 Bouwregels

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

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. op de gronden zonder nadere aanwijzing mogen twee- of meer aaneen-gebouwde woningen worden gebouwd, waarbij aaneenbouwen ook via aanbouwen mag gebeuren;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-2] mogen woningen twee-aaneen of ten hoogste drie- aaneen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste:
  1. voor twee-aaneen woningen 2,5 m;
  2. voor drie of meer-aaneen woningen 0 of 2,5 m;
- g. voor het overige bedraagt de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens 0 m of ten minste 1 m;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- i. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte op de achterzijde van een gebouw meer bedraagt dan 70 % en op de andere zijden meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord aangemerkt als goothoogte;
- j. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient ten minste 1 meter te bedragen.

#### 10.2.2 Aan- en uitbouwen

- a. aan- en uitbouwen worden ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 3 m;

- f. de afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 meter te bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.3 Bijgebouwen

- a. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevel bedraagt ten minste 2 m;
- b. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.4 Garages en bergplaatsen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn gebouwen toegestaan voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;
- b. de goothoogte van garages en bergplaatsen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van garages en bergplaatsen bedraagt ten hoogste 5 m.

#### 10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
  1. de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft;
  2. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het bouwvlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. het beroep of de activiteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  4. het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste ~~220~~ 201 woningen worden gebouwd .

## Artikel 11 Wonen-6

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 11.2 Bouwregels

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

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. op deze gronden mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- f. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte op de achterzijde van een gebouw meer bedraagt dan 70 % en op de andere zijden meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord aangemerkt als goothoogte.
- g. hoofdgebouwen worden in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- h. 25 m<sup>2</sup> van het bouwperceel mag niet worden bebouwd.

#### 11.2.2 Aan- en uitbouwen

- a. aan- en uitbouwen worden achter de achtergevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- f. de afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 meter te bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- h. 25 m<sup>2</sup> van het bouwperceel mag niet worden bebouwd.

#### 11.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen worden op het achtererf gebouwd;
- b. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;

- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- f. 25 m<sup>2</sup> van het bouwperceel mag niet worden bebouwd.

#### 11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 11.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
  - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft;
  - 2. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het bouwvlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. het beroep of de activiteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  - 4. het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste ~~220~~ 201 woningen worden gebouwd .

## Artikel 12 Wonen-8

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woningen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2 Bouwregels

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

##### 12.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. woningen mogen vrijstaand, twee- en meer aaneengebouwd worden gebouwd, waarbij aaneenbouwen ook via aanbouwen mag gebeuren;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde ten minste:
  1. voor twee-aaneengebouwde woningen 2,5 m;
  2. voor meer aaneengebouwde woningen 0 of 2,5 m;
- f. voor een vrijstaand hoofdgebouw dient de afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2,5 m te bedragen;
- g. voor het overige bedraagt de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens 0 m of ten minste 1 m;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- i. indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte op de achterzijde van een gebouw meer bedraagt dan 70 % en op de andere zijden meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte, wordt de goot of boeiboord aangemerkt als goothoogte;
- j. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen bedraagt ten minste 1 m.

##### 12.2.2 Aan- en uitbouwen

- a. aan- en uitbouwen worden ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. de afstand van aan- of uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen aan één zijde van de woning ten minste 2,5 m;
- c. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 4 m;

- f. de diepte van aan- en uitbouwen, gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- g. de afstand van niet aaneengebouwde gebouwen dient de onderlinge afstand ten minste 1 meter te bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.3 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen worden ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de afstand van de voorgevel van een garage tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan onder voorwaarde dat:
  - 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar blijft;
  - 2. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het bouwvlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. het beroep of de activiteit door de hoofdbewoner wordt uitgeoefend;
  - 4. het gebruik geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat dit kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - 5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd beperkte verkoop die verband houdt met de bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen het plangebied mogen ten hoogste 220201 woningen worden gebouwd.

## **Artikel 13 Waterstaat - Waterkering**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

### **13.2 Bouwregels**

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

op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad, tevens moet een vergunning op grond van de Keur zijn verleend.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

*De herziening heeft overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven bepalingen alleen betrekking op de met **groen** en **geel** gemarkeerde leden van dit hoofdstuk. Afstemming op de huidige wetgeving en opnieuw vaststellen hiervan is verplicht.*

*De overige niet met een kleur gemarkeerde onderdelen van dit hoofdstuk maken dus geen deel uit van de herziening. Deze zijn louter ten behoeve van overzichtelijkheid en dus leesbaarheid van de (geldende) regels weergegeven geheel overeenkomstig hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" uit het basisplan Buiten de Veste 2 met de identificatiecode NL.IMRO.0851.sbgBPbdveste2-V001.*

*De groen gemarkeerde artikelen/tekstdelen vervangen de betreffende en gelijk genummerde artikelen/tekstdelen van het basisplan.*

### **Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels**

#### **15.1 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

#### **15.2 Ondergronds bouwen**

##### *15.2.1 Uitsluiten ondergronds bouwen*

Het is verboden te bouwen op meer dan 0,6 m onder het peil, met uitzondering van funderingen.

##### *15.2.2 ontheffing ondergronds bouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.2.1 indien is aangetoond dat ondergronds bouwen het goed grondwaterbeheer niet schaadt.

## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 Fase-1**

Ter plaatse van de aanduiding 'Fase-1' mogen tot 1 januari 2015 ten hoogste 100 woningen worden gebouwd.

### **16.2 Fase-2**

Ter plaatse van de aanduiding 'Fase-2' mogen tot 1 januari 2015 geen woningen worden gebouwd.

## **Artikel 17 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds ontheffing kan worden verleend - ontheffing verlenen van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Ontheffing wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 18 Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing van het bestemmingsplan is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot verlening van vrijstelling ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. Gedurende de in sub a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders naar keuze mondeling of schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het voornemen;
- e. Indien tegen het ontwerp besluit zienswijzen zijn ingediend, stellen burgemeester en wethouders het besluit –met inachtneming van de ontvangen zienswijzen- vast;
- f. Burgemeester en wethouders delen aan de indieners van de zienswijzen hun besluit mede.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De herziening heeft overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven bepalingen alleen betrekking op de met **groen** en **geel** gemarkeerde leden van dit hoofdstuk. Afstemming op de huidige wetgeving en opnieuw vaststellen hiervan is verplicht.

De overige niet met een kleur gemarkeerde onderdelen van dit hoofdstuk maken dus geen deel uit van de herziening. Deze zijn louter ten behoeve van overzichtelijkheid en dus leesbaarheid van de (geldende) regels weergegeven geheel overeenkomstig hoofdstuk 2 "Bestemmingsregels" uit het basisplan Buiten de Veste 2 met de identificatiecode NL.IMRO.0851.sbgBPbdveste2-V001.

De groen gemarkeerde artikelen/tekstdelen vervangen de betreffende en gelijk genummerde artikelen/tekstdelen van het basisplan.

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## 19.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, 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;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de 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;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2'.

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buiten de Veste 2 - herziening woningcapaciteit'.