

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	8
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 6	Water	11
Artikel 7	Wonen	12
Artikel 8	Leiding - Riool	17
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oranje Nassaukades - Zomerdijk van de gemeente IJsselstein;

1.2 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 balkon:

een buitenleefruimte boven maaiveld, al dan niet verbonden met de woning;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 begane groundbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.9 bestaand:

- bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, danwel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende bouwvergunning en/of omgevingsvergunning;
- bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestond;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0353.201102ONZomerdijk-On01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag:

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

1.14 bijgebouw:

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en die vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is;

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap);

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw , waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.24 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.27 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.28 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.29 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.31 ondergronds:

onder peil;

1.32 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.33 peil:

- a. bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein.

1.34 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.35 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

1.36 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.37 uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap;

1.38 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.39 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel);

1.40 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.41 woning/ wooneenheid:

een complex van intern met elkaar in verbinden staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarbij gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Gebouwen van openbaar nut dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorziening;
 - c. parken;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. verblijfsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. hondenuitlaatplaats;
 - h. beplanting;
 - i. voet- en fietspaden;
 - j. beeldende kunstwerken;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. geluidwerende voorzieningen;
 - m. in- en uitritten;
 - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speeltoestellen, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. verblijfsvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. hondenuitlaatplaatsen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. tuinen;
 - h. straatmeubilair;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. beeldende kunstwerken;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. geluidwerende voorzieningen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Toiletgebouwtje

In afwijking van het bepaalde in 5.2.1 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-toiletgebouw' een gebouw ten behoeve van watersportvoorzieningen toegestaan. Voor dit gebouw geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. straten en (voet- en rijwiel)paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. verblijfsvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden en verhardingen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

7.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 7.1.1:

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 50 m²;
2. degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. uitsluitend aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

b Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is uitsluitend toegestaan na verlening van binnenplanse omgevingsvergunning (zie 7.5.1).

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

7.2.3 Hoofdgebouwen

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat het aantal woningen binnen de bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen in totaal niet meer mag bedragen dan 130;
- b. voor de bouwwijze van woningen geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de combinatie van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 3. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' zijn vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)", met deze aanduiding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', met deze aanduiding is aangegeven;
- e. de diepte van hoofdgebouwen in de bouwwijze vrijstaand, twee-aaneengebouwd en aaneengebouwd mag niet meer bedragen dan 13 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', voor zover deze niet is gecombineerd met de aanduiding 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd', zijn niet meer dan 3 woongebouwen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidluwe gevel' dienen de gevels van de hoofdgebouwen die gericht zijn op de Oranje nassaulaan en/of de Zomerdijk te worden uitgevoerd als dove gevel.

7.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op het gedeelte van het bouwperceel dat op een afstand van minimaal 3 m van de voorgevelrooilijn is gelegen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan ter plaatse van de gronden waar ten behoeve van het aanduiden van de bouwwijze van hoofdgebouwen, uitsluitend de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwd bijgebouwen of een aangebouwde overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de breedte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of aangebouwde overkappingen aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60% van de oorspronkelijke breedte van de voorgevel van de woning, met dien verstande dat deze breedte op de gronden met een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' van 100%, niet meer dan 100% van de breedte van de zijgevel mag bedragen;
- e. aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen mogen per bouwperceel een gezamenlijk oppervlak hebben van maximaal 42 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage aan aan- en uitbouwen, (vrijstaande) bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- f. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, indien meer dan 3 m, + 0,25 m;
- g. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 4,5 m.

7.2.5 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 7.2.4 onder a gelden voor erkers de volgende regels:

- a. erkers zijn uitsluitend toegestaan aan de voorgevel van hoofdgebouwen;
- a. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. de breedte van de erker bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

7.2.6 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van gebouwen;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

7.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gesitueerd voor de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn voor de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen pergola's toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een diepte die niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en c mag de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' niet meer bedragen dan 3,2 m;
- e. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.8 *Ondergeschikte bouwdelen*

Het bepaalde in 7.2 is niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen.

7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 *Afwijking dove gevel*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 onder g, teneinde de verplichting om een gevel als dove gevel uit te voeren niet van toepassing te laten zijn op een gevel indien er sprake is van fundamentele en gemotiveerde bezwaren van stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke of milieuhygenische aard.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Omgevingsvergunning publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit (maximaal 15% van de omzet);
- f. uitsluitend aan huis verbonden activiteiten die vallen onder categorie A als opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn toegestaan, voor zover ze voldoen aan de hiervoor genoemde criteria.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d. het verwijderen van beplanting;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

8.4.3 Verlening

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van beheerder van de waterkering.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, niet zijnde bouwwerken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, vergraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en alle daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het verwijderen en/of het aanplanten van diepwortelende beplantingen.

9.4.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

9.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Omgevingsvergunning hoogtes en bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwvlakken worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

11.2 Verlening omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- c. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- d. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Ontheffing

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oranje Nassaukades - Zomerdijk.