



**REGELS**



**REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan 'Sondervick 19' in de gemeente Veldhoven.

**INHOUD**

|             |                            |    |
|-------------|----------------------------|----|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDENDE REGELS          | 3  |
| Artikel 1   | Begrippen                  | 3  |
| Artikel 2   | Wijze van meten            | 9  |
| HOOFDSTUK 2 | BESTEMMINGSREGELS          | 11 |
| Artikel 3   | Bedrijf                    | 11 |
| Artikel 4   | Groen                      | 17 |
| Artikel 5   | Verkeer                    | 19 |
| Artikel 6   | Waarde – Archeologie       | 21 |
| HOOFDSTUK 3 | ALGEMENE REGELS            | 25 |
| Artikel 7   | Anti-dubbeltelregel        | 25 |
| Artikel 8   | Algemene bouwregels        | 26 |
| Artikel 9   | Algemene gebruiksregels    | 27 |
| Artikel 10  | Algemene aanduidingsregels | 28 |
| Artikel 11  | Algemene afwijkingsregels  | 29 |
| Artikel 12  | Algemene wijzigingsregels  | 30 |
| HOOFDSTUK 4 | OVERGANGS- EN SLOTREGELS   | 31 |
| Artikel 13  | Overgangsrecht             | 31 |
| Artikel 14  | Slotregel                  | 32 |

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: Tabel bouwregels en afwijkend gebruik voor bedrijf

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Artikel 5 'Wonen' bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'



## HOOFDSTUK 1

### INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Sondervick 19' van de gemeente Veldhoven.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.011101SONDERVICK19-0401 met de bijbehorende regels.

**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 afwijking:**

een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

**1.6 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**1.7 antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**1.8 archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de monumentenwet.

**1.9 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

**1.10 architectonische waarde:**

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overbouwingen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

**1.13 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.14 bestaand:**

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bevoegd gezag:**

het 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, zoals bedoeld in de Wabo.

**1.18 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.19 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.

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag:**

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

**1.22 bouwperceel:**

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

**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 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.

**1.26 carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's zonder eigen wanden of deuren.

**1.27 cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

**1.28 dak:**

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.29 dakkapel:**

verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

**1.30 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

**1.31 detailhandel:**

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

**1.32 erker:**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

**1.33 evenement:**

een grootschalig, meerdaags en/of periodiek voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens.

**1.34 gebouw:**

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

**1.35 hoofdgebouw:**

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

**1.36 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 m boven maaiveld.

**1.37 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.38 omgevingsvergunning:**

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

**1.39 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane hoofdfunctie.

**1.40 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.



**1.41 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

**1.42 parkeerplaats:**

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

**1.43 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

**1.44 pergola:**

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

**1.45 prostitutie:**

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

**1.46 seksinrichting:**

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

**1.47 standplaats:**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

**1.48 tuincentrum:**

een bedrijfsvestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloemen, bloembollen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen alsmede inheemse huisdieren, huisdiervoeders- en benodigdheden, ten verkoop worden aangeboden, alsmede de verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke normen in verband met de externe veiligheid;

**1.49 uitbouw:**

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ongeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.50 voorgevel:**

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

**1.51 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn.

**1.52 Wabo:**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.53 water:**

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

**1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**1.55 Wro:**

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

**1.56 zolder:**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten: ( Nen 2580):

**2.1 afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

**2.2 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

**2.3 breedte van gebouwen:**

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

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

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

**2.5 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 dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.7 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.8 de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.10 diepte van gebouwen:**

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

**2.11 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

**2.12 vloeroppervlakte:**

Bruto vloeroppervlakte (BVO). De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

## HOOFDSTUK 2

# BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3

#### Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum': een tuincentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning, met dien verstande dat ten hoogste twee bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend groen ten behoeve van afscherming van het bedrijf en het wegnemen van zicht op de bedrijfsactiviteiten;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste van de bestemming staan.

##### 3.2.1 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van gebouwen, inclusief de bedrijfswoning, gelden de in de tabel 'bouwregels en afwijkend gebruik voor Bedrijf' (bijlage 1) opgenomen regels;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage als maximaal te bebouwen oppervlakte;
- d. voor zover op de verbeelding een aanduiding gevellijs is aangegeven, dient het hoofdgebouw met de voorgevel in of evenwijdig aan de gevellijs gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de gevellijs maximaal 2 m mag bedragen;
- e. kelders zijn overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan en voor zover geheel onder het maaiveld gesitueerd, mag het bebouwingspercentage worden overschreden, met dien verstande dat ingeval kelders gedeeltelijk boven het maaiveld uitsteken, het bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

- g. een omgevingsvergunning tot uitbreiding van de bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie, wordt slechts verleend als vaststaat dat bestaande gebouwen buiten het bouwvlak volledig zijn gesloopt.

### 3.2.2 Andere gebouwen ten dienste van bedrijfswoningen

Voor het bouwen van andere gebouwen ten dienste van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte aan deze andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen; voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- b. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

| <b>afstand achter de gevellijn van het hoofdgebouw waartoe de woning behoort of het verlengde daarvan:</b> | <b>aanduiding in tabelbouwregels en afwijkend gebruik voor bedrijf:<br/>[vrij]</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| minimaal:                                                                                                  | 10 m                                                                               |
| bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:                                                         | 4 m                                                                                |

- c. voor zover de bestaande afstand achter de gevellijn van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, minder bedraagt dan de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;
- d. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
- e. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer bedragen dan 60°;
- f. voor zover in de tabel 'bouwregels en afwijkend gebruik voor Bedrijf' (bijlage 1) of op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven geldt dat bebouwingspercentage als maximaal te bebouwen oppervlakte;
- g. in afwijking van hetgeen overigens in deze regels is bepaald, is, eventueel in overschrijding van de op de verbeelding aangegeven gevellijn, de bouw van één carport toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
  - de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 m en niet meer dan 3 m bedragen;
  - de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van maximaal 4,5 m is toegestaan voor carports op een afstand van ten minste 2 m achter de gevellijn;
  - de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen; deze maat wordt niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in lid 3.2.2 onder a;
  - de lengte en de breedte van de carport mogen niet minder dan 4 m, respectievelijk 2,5 m bedragen;
  - het in de tabel 'bouwregels en afwijkend gebruik voor Bedrijf' (bijlage 1) opgenomen bebouwingspercentage mag door de bouw van de carport niet worden overschreden;
  - carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 m voor de aangegeven gevellijn, tot 1 m achter

- het bouwvlak;
  - voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
  - op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning, en wel 2 m achter de gevellijn;
  - er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.
- h. in afwijking van hetgeen overigens in deze regels is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de verbeelding aangegeven gevellijn, een aangebouwd ander gebouw aan de voorgevelzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
- de breedte van het andere gebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
  - de bouwhoogte van het andere gebouw mag niet meer bedragen dan 3,6 m;
  - de diepte van het andere gebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m, mits de diepte van de tuin, gelegen vóór het aan de gevellijn aangebouwde andere gebouw, als gevolg daarvan niet minder dan 2 m zal bedragen; voor zover de bestaande diepte van het andere gebouw meer bedraagt dan 1,5 m geldt deze bestaande diepte als maximum.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

| <b>bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwhoogte maximaal</b>                               | <b>bouwwerk, geen gebouw zijnde bouwhoogte maximaal</b>                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| antenne-installatie, voor zover gelegen achter de gevellijn                           | 15 m                                                                                                      |
| licht- en andere masten                                                               | 8 m                                                                                                       |
| pergola's                                                                             | 2,7 m                                                                                                     |
| overkappingen                                                                         | 4,5 m met dien verstande dat tevens een maximale oppervlakte van 50 m <sup>2</sup> per bouwperceel geldt. |
| terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de gevellijn   | 1 m                                                                                                       |
| terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de gevellijn | 2 m                                                                                                       |
| schotelantennes                                                                       | Zie artikel 3.2.4                                                                                         |

### 3.2.4 Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende regels:

- a. schotelantennes achter de gevellijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de gevellijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijhorende gebouw mag uitsteken.

### 3.2.5 Parkeren

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dienen minimaal 98 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

## 3.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid conform de CROW-normen. De parkeergelegenheid dient in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort gerealiseerd te worden, waarbij de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2 x 6 m bij langparkeren en ten hoogste 2,5 x 5 m in andere gevallen bedraagt, mits in het verlengde van genoemde 5 m nog 6 m extra ruimte aanwezig is; met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen perceel niet onevenredig wordt geschaad;
- b. geen inbreuk wordt gemaakt op het maximaal te bebouwen oppervlak van de gronden.

## 3.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.4.1 Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

### 3.4.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de gevellijn;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m;
- c. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- d. één en ander met inachtneming van de volgende regels:
  - tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;



- er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### 3.4.3 Schotelantenne met grotere doorsnede

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede vóór de gevellijn tevens de bouwlijn, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

### 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

- a. Buitenopslag is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. Opslag ten behoeve van de overige op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan achter het verlengde van de voorgevel tot aan de achtergevel;
- b. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn niet toegestaan;
- c. kantoren zijn slechts toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- d. het is niet toegestaan de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' bedrijfsmatig te gebruiken, behoudens voor parkeren;
- e. het is niet toegestaan de gronden met de aanduiding 'laad- en losplaats' bedrijfsmatig en/of ten behoeve van parkeren te gebruiken, behoudens voor het laden en lossen.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Wijziging naar wonen**

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het ter plaatse aanwezige aantal woningen blijft gelijk;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- g. de regels van de bestemming 'Wonen', zoals verwoord in artikel 5 van bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' en opgenomen in bijlage 3 bij deze regels vormen het uitgangspunt.

#### **3.6.2 Wijziging naar andere vorm van bedrijf**

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde een bedrijf toe te staan dat is opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf is naar aard en milieubelasting vergelijkbaar dan wel lichter dan het ter plaatse toegestane bedrijf;
- b. de bestaande bedrijfsactiviteiten komen te vervallen;
- c. het ter plaatse aanwezige aantal woningen blijft gelijk;
- d. de hoeveelheid bebouwing mag niet toenemen; overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- h. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 4

### Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1 Bestemming

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

- a. beplantingen;
  - b. paden en in- en uitritten;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. hondenuitlaatplaatsen;
  - e. geluidwerende voorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
  - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 4.2 Bouwregels

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

| Bouwwerk, geen gebouw zijnde             | Hoogte maximaal |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bewegwijzeringen                         | 8 m             |
| Licht- en andere masten                  | 8 m             |
| Antenne-installaties                     | 8 m             |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m             |

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte, een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- 4.4.1 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:
- a. opslag-, stort- of bergplaats voor voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en de opstallen;
  - b. gebruik ten behoeve van enige tak van detailhandel of bedrijf;
  - c. gebruik ten behoeve van onderkomens.
- 4.4.2 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:
- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': het gebruik van de gronden voor parkeren ten behoeve van de piekbelasting van het tegenovergelegen tuincentrum, maximaal 10 keer per jaar.

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

4.5.1 Wijziging aanduiding

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met deze bestemming wijzigen teneinde de aanduiding 'parkeerterrein' te schrappen, indien er niet langer behoefte aan parkeren is ter plaatse en/of indien het tegenovergelegen bedrijf met de aanduiding 'tuincentrum' ter plaatse niet meer actief is of verplaatst.

## Artikel 5

### Verkeer

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

##### 5.1.1 Bestemming

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 5.2 Bouwregels

##### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m<sup>2</sup>.

##### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

| Bouwwerk, geen gebouw zijnde             | Hoogte maximaal |
|------------------------------------------|-----------------|
| Bewegwijzeringen                         | 8 m             |
| Licht- en andere masten                  | 8 m             |
| Antenne-installaties                     | 8 m             |
| Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 4 m             |

#### 5.3 Afwijken van de bouwregels

##### 5.3.1 Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

**5.3.2** Grotere maatvoering antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

**5.4 Specifieke gebruiksregels**

- 5.4.1 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:
- a. Verkooppunten voor motorbrandstoffen.

**5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

**5.5.1** Wijziging naar groen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Groen' waarbij de overeenkomstige regels uit artikel 4 van toepassing worden verklaard.

## Artikel 6

**Waarde – Archeologie****6.1 Bestemmingsomschrijving****6.1.1 Bestemming**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

**6.2 Bouwregels**

- a. Voor bouwwerken met een constructie van meer dan 0,3 m onder het maaiveld dient in de in onderstaande Tabel Bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overgelegd aangegeven gevallen een rapport te worden overgelegd, zoals bepaald in artikel 40 lid 1 van de Monumentenwet.

| <b>Tabel</b>                                                                           |                             |                       |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overgelegd</b> |                             |                       |                    |
|                                                                                        | <b>Oppervlakte bouwwerk</b> |                       |                    |
| functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - archeologie'                           | <75m <sup>2</sup>           | 75–100 m <sup>2</sup> | >100m <sup>2</sup> |
| (Terreinen met een) hoge verwachting voor alle archeologische perioden                 | -                           | -                     | Ja                 |
| (Terreinen met een) hoge verwachting historische kernen en linten                      | -                           | Ja                    | ja                 |

- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het verlenen van omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden, zoals bepaald in artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet.

**6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden****6.3.1 Vergunningvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het algemeen verstoren van de bodem dieper dan 0,3 m;
- het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- het vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen of bomen;
- het uitvoeren van grondwerk (al dan niet omgevingsvergunningplichtig);
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;

- h. het scheuren van grasland;
- i. het verlagen van het waterpeil.

### 6.3.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. met een diepte van minder dan 0,3 m onder het maaiveld;
- b. die in onderstaande Tabel Bodemingrepen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist niet zijn aangemerkt met 'ja' (bij bodemingreep en/of oppervlakte ontwikkeling);

| <b>Tabel Bodemingrepen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist</b>    |                                        |        |      |                                               |                  |                   |         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------|------|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
|                                                                           | <b>Oppervlakte bodemingreep<br/>m2</b> |        |      | <b>Oppervlakte ontwikkelingsgebied<br/>m2</b> |                  |                   |         |
| <b>Functieaanduiding<br/>'Specifieke vorm van<br/>waarde-archeologie'</b> | <75                                    | 75–100 | >100 | <1.000                                        | 1.000 –<br>5.000 | 5.000 –<br>10.000 | >10.000 |
| (Terreinen met een) hoge verwachting voor alle archeologische perioden    | -                                      | -      | ja   | -                                             | ja               | ja                | ja      |
| (Terreinen met een) hoge verwachting historische kernen en linten         | -                                      | ja     | ja   | -                                             | -                | -                 | -       |

- c. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
- d. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen omgevingsvergunning vereist was;
- e. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik;
- f. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van het beheer/onderhoud van de aanwezige archeologische waarden;
- g. op gronden die door het bevoegd gezag archeologisch zijn vrijgegeven.

### 6.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

De in 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;  
dan wel
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in het artikel algemene bouwregels, waarbij wordt aangetoond dat de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden, gericht op:



1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. het doen van opgraving;
3. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar ligging van de archeologische waarden te verschuiven;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar omvang van het terrein met archeologische waarden te vergroten of te verkleinen.



## **HOOFDSTUK 3**

# **ALGEMENE REGELS**

### Artikel 7

#### **Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 8

### **Algemene bouwregels**

#### **8.1 Overschrijding bouwgrenzen**

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

## Artikel 9

### **Algemene gebruiksregels**

#### **9.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. Afwijking het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden;
- d. als stand- of ligplaats van onderkomens;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- f. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## Artikel 10

### Algemene aanduidingsregels

#### **10.1 Luchtvaartverkeerszone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)**

##### **10.1.2 Aanduidingsomschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - IHCS (Inner Horizontal en Conical Surface)' geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en)- primair bestemd zijn als obstakelvrij (start- en landings)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid.

##### **10.1.2 Bouwregels**

In de nadere uitwerking worden regels gesteld ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen, waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte nooit meer mag bedragen dan 65 m boven NAP, inclusief in het plan op te nemen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid.

##### **10.1.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

In de nadere uitwerking zal een verbod opgenomen worden die het ophogen van gronden zonder omgevingsvergunning verbiedt.

## Artikel 11

### Algemene afwijkingsregels

#### 11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten 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 niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw; met inachtneming van de volgende regels:
  1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
  3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
  4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
  5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  6. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## Artikel 12

### Algemene wijzigingsregels

#### 12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot. Een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.



## **HOOFDSTUK 4**

# **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13**

#### **Overgangsrecht**

##### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, 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 omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 13.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 13.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbe-  
paling van dat plan.

##### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerking-  
treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2,  
sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig ge-  
bruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt ver-  
kleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan  
voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit ge-  
bruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 13.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het  
voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van  
dat plan.

## Artikel 14

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sondervick 19'.