



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Haarrijweg 5, Maarssen

Gemeente Stichtse Vecht

Datum: 21 september 2023

Projectnummer: 200470.01

ID: NL.IMRO.1904.BPHaarrijweg5MRS-OW01

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Groen	12
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Wonen	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene bouwregels	23
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13	Overgangsrecht	28
Artikel 14	Slotregel	29

Bijlagen regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Trillingsonderzoek
Bijlage 3	Watercompensatie
Bijlage 4	Parkeernormen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Haarrijnweg 5, Maarssen' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPHaarrijnweg5MRS-OW01 van de gemeente Stichtse Vecht;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Haarrijnweg 5, Maarssen' met bijbehorende legenda, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep of bedrijfsmatige activiteit aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; detailhandel, horeca, seksinrichtingen, koeriersbedrijven en (personen)transportbedrijven zijn niet toegestaan;

1.7 achtererf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevelrooilijn;

1.8 achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte (i.v.m. mantelzorg):

een gebouw bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 afvalinzamelsysteem:

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.11 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

een bedrijf voor de uitvoering van producerende en/of verzorgende ambachten, waar voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker;

1.12 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.13 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bedrijf:

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandige en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.16 beeldkwaliteit:

alle aspecten die van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in die omgeving (waaronder de cultuurhistorische en landschappelijke waarden);

1.17 bestaand:

bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebruikt krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd en door de ligging, constructie en afmeting daaraan ondergeschikt, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, zoals een aan- of uitbouw, schuur, fietsenstalling, e.d.;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen met uitsluiting van een onderbouw of een zolderverdieping;

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop (ingevolge de regels) krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 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;

1.28 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.29 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, met één of meer ramen, welke zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels, maar ten hoogste 1,5 m, boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in beide dakvlakken van het dak zijn geplaatst, evenwijdig aan de dakvlakken;

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlening:

een (naar openingstijden grotendeels) met een winkel vergelijkbare onderneming die is gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, kapsalons, banken en (para) medische dienstverlening zulks met uitzondering van horeca(ondernemingen) en erotisch getinte horeca;

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.34 erotisch getinte horeca:

een horeca(onderneming) die tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotisch-pornografische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Hieronder vallen eveneens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidsgevoelig object:

woningen, alsmede gebouwen, terreinen en ruimten als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.37 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;

1.38 hoogtescheidingslijn:

een op de verbeelding binnen een bouwvlak aangegeven lijn waarmee de scheiding tussen twee binnen dat bouwvlak aangegeven hoogteaanduidingen wordt weergegeven;

1.39 horeca(onderneming):

een onderneming die in zijn algemeenheid is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, het verstrekken en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

De volgende specifieke vormen worden onderscheiden, waarbij in het kader van dit bestemmingsplan geen discotheken zijn toegestaan. Bij de begrippen is een categorie-indeling aangegeven welke in de regels wordt gebruikt:

1.40 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, niet zijnde bedrijfsmatige kamerverhuur;

1.41 huishouding:

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

1.42 (bedrijfsmatige) kamerverhuur:

de verhuur van ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is voor of geschikt te maken is voor (nacht)verblijf of een zelfstandige woonruimte, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling;

1.43 kantoor:

een ruimte welke door haar indeling en inrichting is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden met geen of slechts een ondergeschikte baliefunctie;

1.44 kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie, ten minste 50% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.45 kelderingang:

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder;

1.46 kelderkoekoek:

een uitgebouwde constructie van beperkte omvang aan de buitenzijde van de kelderwand die dient voor daglichttoetreding en/of ventilatie van de kelder. Als uitgebouwde bak wordt het ook wel een lichtkolk of vossengat genoemd, een lange doorgaande koekoek ook wel een wolfskuil;

1.47 kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende vrijstaande woningen en niet meer dan twee woningen per hectare;
 2. bedrijfswoningen behorende bij de inrichting;
 3. lintbebouwing, voor zover deze loodrecht of nagenoeg loodrecht op de risicocontouren van de inrichting zijn gelegen;
 4. woonketen of woonwagens;
 5. ligplaatsen voor woonschepen;
- b. gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen die uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt worden door een onderwijsinstelling;
- d. ziekenhuizen, verpleeginrichtingen en zorginstellingen;
- e. andere gebouwen die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;

1.48 kunstwerk

bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.49 ligplaats:

een plaats voor het aanleggen van vaartuigen;

1.50 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, onderwijs-, zorg-, culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en overheidsvoorzieningen, zoals waaronder openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.51 mantelzorg:

het voldoen aan een tijdelijke, maar langer dan drie maanden durende behoefte aan zorg op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de zorgverlening gebeurt op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De zorgbehoevende maakt op dat moment deel uit van het huishouden.

1.52 oever:

waterkant langs rivieren, meren, kanalen enz.;

1.53 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);

1.54 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo;

1.55 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo;

1.56 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo;

1.57 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk:

omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder g van de Wabo;

1.58 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel vanuit vestigingen/voorzieningen die als hoofdactiviteit geen detailhandel hebben en waarvan de detailhandelsfunctie aantoonbaar ondergeschikt en gelieerd is aan de hoofdactiviteit, waarbij niet meer dan 20% van de totale omzet en/of niet meer dan 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;

1.59 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, woonketen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.60 overkapping/luifel/carport:

een voor mensen toegankelijk overdekt bouwwerk zonder eigen wanden;

1.61 perceel:

afgedeeld stuk land of water, kavel;

1.62 perceelsgrens:

een grens van een perceel;

1.63 praktijkruimte:

een ruimte ten behoeve van de beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals medische, paramedische, administratieve, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.64 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.65 steiger:

een aan de oever gekoppelde, gebouwde constructie ten behoeve van het aanleggen of afmeren van een vaartuig;

1.66 straatmeubilair:

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf);
- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m³ en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.67 voorgevel hoofdgebouw:

de gevel van het hoofdgebouw die op de kortste afstand tot het openbaar gebied ligt, met uitzondering van hoeksituaties waarbij de voorgevel gelijk is aan de voorgevel van de totale rij dan wel het gedeelte van het hoofdgebouw waar zich bij de oprichting van het pand de hoofdtoegang/voordeur bevindt.

1.68 voorerf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn;

1.69 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.70 woning/wooneenheid/wonen:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, niet zijnde kamerbewoning;

1.71 zijerf:

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn en vóór de achtergevelrooilijn.

1.72 zorginstelling:

een organisatie die onder de Kwaliteitswet zorginstellingen (KWZ) valt, zoals een verpleeghuis;

1.73 zorgvoorziening:

een uitvalsbasis voor (medische) zorgverlening en dienstverlening op het gebied van (medische) zorg zoals zorgservicepunten, kinderdagopvang en naschoolse opvang, bureau voor jeugd en gezin, consultatiebureaus en verhuur van hulpmiddelen;

1.74 zorgwoning:

woning bestemd voor individuen of groepen met een zorgbehoefte of zorgvraag, waar zorgverlening/begeleiding mogelijk is en/of zorg op afroep of afspraak beschikbaar is.

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 het peil:

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of,
- b. indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw of zoals dit ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan aanwezig was;
- c. in/boven water: gemiddeld waterpeil;

2.8 de breedte van een bouwperceel:

in de voorgevelrooilijn tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen;

2.9 de breedte van een gebouw:

van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.10 de afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk en haaks op de perceelsgrens;

2.11 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein:

buitenwerks boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen bouwwerken worden opgeteld;

2.12 de insteek van watergangen:

vanaf de insteek die wordt gevormd door de snijlijn tussen het schuine talud van de oever en het maaiveld.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water;
- c. plantsoenen;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. kunstobjecten en straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen en afvalinzamelsysteem;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. wadi's;
- i. voet- en fietspaden;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 van deze regels is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 1. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 2. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 3. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde in artikel 3.3 sub a. is niet van toepassing op:
 1. het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen;
 2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met de verkeersveiligheid;
 - 2. er sprake is van een ruimtelijke noodzaak in verband met parkeercongestie.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en pleintjes;

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. bruggen, dammen en duikers;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. nutsvoorzieningen en afvalinzamelsysteem;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van kunstwerken, zoals bruggen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van straatlantaarns mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. beschoeiing;

met de daarbij behorende:

- e. bruggen, duikers, dammen en overige kunstwerken;
- f. straatmeubilair;
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn tevens zorgwoningen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en tuinen;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend indien wordt voldaan:

- a. aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- b. de normen zoals opgenomen in het hoofdstuk Conclusies en aanbevelingen van Bijlage 2 van deze regels.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bouwregels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.
- b. Het aantal wooneenheden per bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bouwen - bergingen'.
- b. De bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 1 m op het voorerf;
 - 2. 2 m op de overige gronden.
- b. De bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,50 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

- a. Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wordt als gebruik in overeenstemming met de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. Het vloeroppervlak in gebruik voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis mag niet meer dan 33% bedragen van het gezamenlijke vloeroppervlak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m².
 2. Het gebruik mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer, waaronder parkeren.
 3. Er mag geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoers-bedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functionele ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel.
 4. Het beroep of de activiteit dient alleen door de bewoner(s) te worden uitgeoefend. Op het betreffende adres is het te werk stellen van personeel dat niet woonachtig is op het betreffende adres en geen onderdeel uitmaakt van het huishouden, niet toegestaan.
 5. Het gebruik mag geen afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 6. De ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de woonfunctie van de wijk.
- b. Een woning is bedoeld voor één huishouding. Een kamerverhuurbedrijf is niet toegestaan.

6.3.2 Voorwaardelijke verplichting akoestiek

Onder gebruik, strijdig met het plan, wordt mede begrepen het gebruik van de gronden voor de doeleinden zoals genoemd in artikel 6.1, zonder dat:

de binnenwaarde in de verblijfsruimten van woningen, zoals die zijn toegestaan op grond van artikel 6.1, maximaal 33 dB (weg- en railverkeerslawaaï) bedraagt.

6.3.3 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteitsplan

Het wonen in een woning is uitsluitend toegestaan mits de gronden binnen de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' worden ingericht en in stand gehouden overeenkomstig de kwaliteiten en randvoorwaarden die in Bijlage 1 van de regels zijn opgenomen, waarbij geldt dat de inrichting van de openbare ruimte binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de woningen dient te zijn gerealiseerd.

6.3.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen het in Bijlage 3 opgenomen 'Water' en 'Groen' gebied.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken als extra wooneenheid ten behoeve van mantelzorg mits:
1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder - kind relatie, waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn), is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m².
- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.

- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

7.2.1 Toelaatbaarheid

Bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 7.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder het peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
- c. een bouwwerk niet groter dan 10.000 m²;
- d. een bouwwerk dat tot 0,3 m diep kan worden gerealiseerd zonder heiwerkzaamheden.

7.2.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b. Vergunning als bedoeld in artikel 7.2.2 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden zijn.
- c. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 7.2.2 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

7.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het ophogen met meer dan 0,3 m, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist;

- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m en oppervlakte van meer dan 10 hectare, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het verwijderen van ondergrondse fundamenteën en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

7.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. Vergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
 - 1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 - 3. er geen archeologische waarden zijn.
- b. Aan de vergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kunnen Burgemeester en Wethouders de volgende voorwaarden verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE)."

7.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.3.1 is niet van toepassing:

- a. op werken of werkzaamheden, met dien verstande dat voorafgaand aan de bodemingrepen een archeologisch onderzoek is uitgevoerd;
- b. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- c. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- d. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden;
- e. indien de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
- f. indien de werken of werkzaamheden al in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- g. op werkzaamheden die ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.4 Voorwaarden

In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

7.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.2 en 7.3.2 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' de regels van het plan te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na archeologisch onderzoek, daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

- a. De in het plan opgenomen regels met betrekking tot bouwgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen door:
1. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen met niet meer dan 50 cm;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 20 cm bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
 4. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
 5. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
 6. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met meer dan 1 m overschrijden;
 7. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, voor zover deze binnen een bouwvlak worden opgericht en de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
 8. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, voor zover deze niet hoger zijn dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 25 % van de vloeroppervlakte van de bovenste bouwlaag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst;
 9. bergbezinkbassins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) en afvalinzamelsystemen zowel boven- als ondergronds.

9.2 Afwijking van de regels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,50 m, indien het betreft:
1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 2. toegangen van bouwwerken;
 3. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
 4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 6. balkons en galerijen;
 7. luifels;
 8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;
 9. kelderingangen en kelderkoekoeken.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 sub a onder 4 voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn met 2,50 m ten behoeve van balkons.

9.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen zijn toegestaan. Indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. De verticale diepte van kelders bedraagt maximaal 3,5 m beneden peil.
 2. Een kelder mag, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, niet minder dan 0,10 m onder het aansluitende afgewerkte terrein zijn gelegen.

3. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m.
4. Kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel, met dien verstande dat ondergeschikte kelderingangen en kelderkoekoeken wel zijn toegestaan.
5. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 - 1. seksinrichting of erotisch getinte horecabedrijven;
 - 2. opslag en verkoop van vuurwerk;
 - 3. kamerverhuur.
- b. Onder een gebruik, strijdig met een bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- c. Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in 'Bijlage 4 Parkeernormen' van deze regels is opgenomen. In de gevallen waarin de tabel niet voorziet, stelt het college van burgemeester en wethouders de parkeernorm vast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:
1. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 75 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
 2. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met niet meer dan 15%;
 3. overschrijdingen van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 15% worden vergroot;
 4. het oprichten van masten en installaties ten behoeve van (tele)communicatie-doeleinden tot een bouwhoogte van maximaal 40 m waarbij het beleid gericht is op het combineren van deze voorzieningen, met bestaande of nieuw op te richten bebouwing en op een dusdanige situering dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied;
 5. het afwijken van parkeernormen zoals opgenomen in deze regels, indien redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan de eis tot realisatie van parkeerplaatsen conform de voorgeschreven parkeernorm onder de voorwaarde dat met behulp van de parkeerbalans wordt aangetoond dat de parkeerbehoefte van gezamenlijke functies in de omgeving te allen tijde kan worden afgewikkeld op de al aanwezige of geplande beschikbare parkeergelegenheid;
- b. Afwijking als bedoeld onder a wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de als gevolg van de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- c. Afwijking als bedoeld onder a wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan het in Bijlage 1 opgenomen Beeldkwaliteitsplan.
- d. De afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt samen met afwijkingsmogelijkheden uit de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 of ten opzichte van een eerder verleende afwijking.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6, onder a Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de ligging van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen, mits hieraan behoefte bestaat en dat het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, én zodanig, dat:
 1. de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 15% wordt verkleind of vergroot, en;
 2. geen van de grenzen met meer dan 15 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder d, 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 onder a, 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;
- d. Het bepaalde in artikel 13.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Haarrijnweg 5, Maarsse'.