

## Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 9	Algemene bouwregels	19
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 13	Overige regels	23
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	24
Artikel 15	Slotregel	25
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>26</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Parkeren</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>28</b>

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Zwanenburg' met identificatienummer NL.IMRO.1904.BPZwanenburgMRS-VG01 van de gemeente Stichtse Vecht;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**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 achtererfgebied:**

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

**1.6 achtergevel(rooi)lijn:**

de denkbeeldige lijn in het verlengde van de achterkant van het hoofdgebouw die loopt tot aan de perceelgrenzen.

**1.7 afhankelijke woonruimte (in verband met mantelzorg):**

een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk 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.

**1.8 ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf dat op originele, kleinschalige of traditionele wijze en grotendeels handmatig producten vervaardigd, verwerkt, bewerkt, installeerd of hersteld. Overwegend direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker;

**1.9 ambachtelijke bedrijfsvoering:**

het grotendeels handmatig vervaardigen, verwerken, installeren, herstellen of bewerken van producten en voorwerpen;

**1.10 ambulante handel:**

de verkoop en het te koop aanbieden, alsmede de uitstalling daarvan, van waren aan consumenten buiten vestigingen. Onder ambulante handel wordt mede verstaan (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

**1.11 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingspercentage:**

het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel dat op grond van de regels en/of verbeelding mag worden bebouwd. In geval er sprake is van meerdere eigenaren wordt het percentage naar rato van het oppervlak van het in eigendom zijnde perceel bepaald;

**1.14 bed and breakfast:**

een activiteit ondergeschikt aan een woning die gerund wordt door de eigenaren tevens bewoners van de betreffende woning, die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kortdurend toeristisch nachtverblijf in combinatie met het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

**1.15 bedrijf aan huis:**

een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk), dat niet krachtens milieuregelgeving vergunnings- of meldingsplichtig is, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

**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 beroep aan huis:**

een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, horeca, kinderdagverblijven, seksinrichtingen, prostitutie, koeriersbedrijven en (personen)transport vallen hier niet onder.

**1.18 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.19 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.20 bijbehorend bouwwerk:**

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.21 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;

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.23 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder indien deze lager zijn dan 2,1 m en niet normaal beloopbaar zijn;

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

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

**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 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;

**1.29 erf:**

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

**1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

**1.31 evenement:**

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, thematische beurzen en markten;

**1.32 gebouw:**

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

**1.33 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;

**1.34 huishouden:**

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

**1.35 huishouding:**

regeling van het huishouden, familieleven, huisgezin;

**1.36 kamerbewoning/kamerverhuur:**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan één zelfstandig huishouden;

**1.37 kelder:**

een grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

**1.38 kelderingang:**

een constructie die dient voor de toegang tot een kelder;

**1.39 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;

**1.40 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouden, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

**1.41 nutsvoorzieningen:**

gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen ten behoeve van algemene nutsdoeleinden zoals de watervoorziening, afval, energievoorziening of het (tele)communicatie-verkeer;

**1.42 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;

**1.43 overkapping:**

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het gebruiksgenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

**1.44 perceel:**

afgedeeld stuk land of water, kavel;

**1.45 perceelgrens:**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

**1.46 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

**1.47 seksinrichting:**

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

**1.48 speelvoorziening:**

een voorziening, die erop gericht is om in de openlucht speel- en recreatiemogelijkheden te bieden;

**1.49 standplaats:**

een plek in het openbaar gebied waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren kunnen verkopen zoals een weekmarkt;

**1.50 straatmeubilair:**

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals :verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken, telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame (inclusief de reclame zelf); kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen en (ondergrondse) afvalinzamelsystemen.

**1.51 voorerf/voorerfgebied:**

de gronden die behoren bij een hoofdgebouw en gelegen zijn voor de voorgevelrooilijn en die geen onderdeel uitmaken van het achtererfgebied;

**1.52 voorgevel:**

de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

**1.53 voorgevelrooilijn:**

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

**1.54 vrijstaand:**

bebouwing waarbij de gebouwen aan beide zijden niet tegen een al dan niet op een ander bouwperceel gelegen gebouw zijn gebouwd;

**1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit., waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

**1.56 woning:**

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

**1.57 zijerf:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

#### **Afstand:**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

#### **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;

#### **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;

#### **Bouwhoogte van een antenne-installatie:**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

#### **Breedte van een bouwwerk:**

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en evenwijdig aan de betreffende gevel;

#### **Dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **Diepte van een bouwwerk:**

buitenwerks en/of het hart van scheidingsmuren en haaks op de betreffende gevel;

#### **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, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak het laagste punt van het dak als goothoogte wordt aangemerkt;

#### **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;

#### **Oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **Oppervlakte van een overkapping:**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

#### **Peil:**

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



- c. voor gebouwen in het talud van de dijk: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- e. voor een brug: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van het land- danwel bruggenhoofd.

**Verticale diepte van een ondergronds bouwwerk:**

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

**2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden stoepen, stoeptreden, trappen, funderingen, kelderkoekoeken, erkers, plinten, pilasters, kozijnen, gevel- en kroonlijsten, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt en overige ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

**2.3 Meten**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstobjecten en straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. overige functioneel met de bestemming 'Groen' verbonden voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 5 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen;
- c. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, met uitzondering van het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het aanleggen van een parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn in verband met parkeercongestie en er vanuit verkeersveiligheid geen belemmeringen zijn.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;  
met de daarbij behorende:
- b. (ontsluitings)wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Tuin' verbonden voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, waarbij:

- a. de hoogte vóór de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
- b. de hoogte achter de voorgevel niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a en b de hoogte van een overkapping niet meer dan 3 m bedraagt en de oppervlakte daarvan niet meer is dan 10 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van de bouw van erkers en tochtportalen aansluitend aan een op het perceel gelegen (hoofd)gebouw tot een grondoppervlak van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanbouw mag vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering opleveren;
- b. de afstand tussen de aanbouw tot de grens van het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 1 m, tenzij dit vanuit welstand beter is;
- c. de aanbouw moet passen binnen de stedenbouwkundige ritmiek van de straat en hier geen afbreuk aan doen;
- d. de aanbouw mag niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van de woning.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van opslag van materialen en goederen.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie; met de daarbij behorende:
- b. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. bruggen en duikers;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. voorzieningen ten behoeve van evenementen;
- h. standplaatsen voor ambulante handel;
- i. speelvoorzieningen;
- j. overige functioneel met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' verbonden voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedraagt dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen en gemalen niet meer bedraagt dan 3 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer bedraagt dan 3 m.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

#### 5.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval besproken het gebruik van de gronden en bouwwerken voor opslag.

#### 5.3.2 *Noodzakelijke parkeervoorzieningen*

Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 1 'Parkeren' van deze regels is opgenomen.

## Artikel 6 Water

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. de waterhuishouding;  
met de daarbij behorende:
- c. bruggen, sluizen, duikers, dammen en overige kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. overige functioneel met de bestemming 'Water' verbonden voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bruggen niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedraagt dan 3 m.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, waaronder begrepen het innemen van ligplaatsen met woonschepen en/of woonarken;
- b. het opslaan van gereede en ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de bestemming en aanduidingen;
- c. het opslaan c.q. stallen van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen, met uitzondering van het opslaan van stoffen die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden en de daarbij behorende voorzieningen.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van een beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast;  
met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. overige functioneel met de bestemming 'Wonen' verbonden voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij voor hoofdgebouwen de volgende regels gelden:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

#### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij voor bijbehorende bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat buiten het bouwvlak de bijbehorende bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht op het zij- en achtererf;
- b. bijbehorende bouwwerken op het zijerf mogen niet minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 60% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt voor zover gelegen binnen een afstand van:
  - 1. 1 m van het naburige erf, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  - 2. 2 m van het naburige erf, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  - 3. 3 m van het naburige erf, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
  - 4. 4 m en verder van het naburige erf, mag niet meer bedragen dan 6 meter.
  - 5. in aanvulling op het bepaalde onder 1 tot en met 4 geldt dat de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken altijd minder moet bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

- h. de diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak of de nog niet uitgebreide originele achtergevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 7.2.3 Erkers en tochtportalen

Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij voor erkers en tochtportalen de volgende regels gelden:

- a. erkers en tochtportalen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, mits aansluitend aan een op het perceel gelegen hoofdgebouw;
- b. de oppervlakte van erkers en tochtportalen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van erkers en tochtportalen mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar het openbaar gebied gekeerde voorkant van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 m waarbij in geval van hoekwoningen de verkeerssituatie niet mag worden belemmerd.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.1 sub a voor het overschrijden van het bouwvlak mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 2 m;
- b. artikel 7.2.1 sub d voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, indien de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen;
- c. artikel 7.2.2 sub c voor het vergroten van het gezamenlijk grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 60% van de oppervlakte van het aansluitend aan de woning en binnen de bestemming 'Wonen' gelegen erf bedraagt;
- d. artikel 7.2.2 sub d ten behoeve van het doortrekken of aanbrenge van een kap over de aangebouwde bijbehorende bouwwerken onder de volgende voorwaarden:
  - 1. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
  - 2. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan;
  - 3. de bouw doet geen onevenredige afbreuk aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit en ritmiek van de rij woningen en een positief welstandsadvies is ontvangen.
- e. artikel 7.2.2 sub f ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 4 meter van het naburige erf tot maximaal 6 meter onder de volgende voorwaarden:
  - 1. de bouwhoogte altijd minder is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - 2. uit een bezonningsstudie blijkt dat het naburige erf niet wordt belast;
  - 3. de onder 1 gestelde onderzoeksverplichting is niet van toepassing als de eigenaar van het naburige erf akkoord geeft op het bouwplan.

### 7.3.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

#### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *7.4.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval besproken het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:

- a. seksinrichting, prostitutie of erotisch getinte (horeca)bedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. commerciële kamerbewoning/-verhuur.

##### *7.4.2 Beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie*

Gebruik van ruimten in het hoofdgebouw en/of in het bijbehorend bouwwerk van een woning ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis of kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het bovengenoemde gebruik mag niet ten koste gaan van de hoofdbestemming;
- b. bij het bovengenoemde gebruik moet sprake zijn van een normale afwikkeling van verkeer en wordt voldaan aan de in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot parkeren. De regel is dat parkeren op eigen erf dient plaats te vinden of dat de initiatiefnemer op eigen kosten parkeerplaatsen aanlegt in het openbaar gebied;
- c. er mag in ieder geval geen horeca, geen seksinrichting, geen koeriers of (personen)vervoersbedrijf, geen kinderdagverblijf of naschoolse opvangbedrijf en geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van functioneel ondergeschikte en niet zelfstandige detailhandel;
- d. ten aanzien van internethandel is alleen internethandel zonder showroom of afhaalfunctie (publieksaantrekkende werking) toegestaan;
- e. in geval van kleinschalige verblijfsrecreatie (bed & breakfast) is ondergeschikte horeca ten behoeve van de verblijvende gasten toegestaan;
- f. het beroep of de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- g. de ruimtelijke uitstraling moet passend zijn binnen de functie van het hoofdgebouw en het (woon)gebied, waarbij tevens geldt dat alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan die past binnen een functioneel gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering, Staat van Bedrijfsactiviteiten"  
<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/milieu-en-mobiliteit/externe-veiligheid/bedrijven-en-milieuzonering>.

##### *7.4.3 Parkeren*

Er dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd conform de parkeernormen zoals in de bijlage 1 'Parkeren' van deze regels is opgenomen.



## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.5.1 Extra wooneenheid voor mantelzorg

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:

- a. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie;
- b. 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;
- c. het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden (agrarische) bedrijven;
- e. de oppervlakte welke wordt gebruikt als extra wooneenheid voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.
- f. het bevoegd gezag kan de onder artikel 7.5.2 bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg;
- g. na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder f, 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.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 8      Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 17 cm bedraagt;
- b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- c. balkons, mits zij de voorgevelrooilijn met niet meer dan 50 cm overschrijden;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden.

### 9.2 Overschrijding bouwhoogte

De maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij woningen mag worden overschreden door:

- a. balustrades ten dienste van dakterrassen onder voorwaarde dat:
  1. het dakterras niet meer dan 1.50 m uit de achtergevel van de woning is gelegen;
  2. de bouwhoogte van de balustrade rondom het terras niet meer dan 1.20 m bedraagt.
- b. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, onder voorwaarde dat:
  1. de maximale bouwhoogte met maximaal 2.50 m wordt overschreden;
  2. de vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen binnen het bouwvlak worden opgericht.

### 9.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende gronden, waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen van het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en/of bouwwerken voor seksinrichtingen of erotisch getinte horecabedrijven;
- b. opslag en verkoop van vuurwerk;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Algemene afwijkingsregels

#### 11.1.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de inhoud niet meer dan 75 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m;
- b. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. 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 10 % worden vergroot.

#### 11.1.2 Afwijken van algemene bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 ten behoeve van het overschrijden van de aangegeven bouwgrenzen met maximaal 1,5 m, indien het betreft:

- a. toegangen van bouwwerken;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- d. balkons en galerijen;
- e. kelderingangen en kelderkoekoeken.

Voor balkons geldt dat de voorgevelrooilijn met maximaal 2,5 m mag worden overschreden.

#### 11.1.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 11.1.4 Cumulatie

De afwijkingsbevoegdheden mogen niet cumulatief worden gebruikt ten opzichte van eerdere verleende afwijkingen.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op het oprichten van niet voor bewoning bestemde bebouwing ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van maximaal 150 m<sup>3</sup> en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 3 m en 4,5 m en voor zover niet mogelijk op basis van artikel 11.1.1 sub a.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Beeldkwaliteitseisen

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen gelden, voor zover van toepassing, de criteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 2 van deze regels.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 overgangsrecht bouwwerken

##### 14.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

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

##### 14.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

##### 14.1.3

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 14.2 overgangsrecht gebruik

##### 14.2.1

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

##### 14.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 14.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 14.2.4

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zwanenburg'.

## Bijlagen bij de regels

## Bijlage 1   Parkeren

## Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan