

## **Hofstad III Loerik V, eerste herziening**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin - Voortuin	11
Artikel 5	Verkeer - Wegverkeer	12
Artikel 6	Water	13
Artikel 7	Wonen	14
Artikel 8	Wonen - vrijstaand	16
Artikel 9	Woongebied	18
Artikel 10	Waarde - Cultuurhistorie	21
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 12	Algemene bouwregels	23
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>27</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	27
Artikel 17	Slotregel	28

## **Regels**

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V, eerste herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0321.0590HS3LOERIK5H-OWBP van de gemeente Houten;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten 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 aaneengebouwd

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd. Onder aaneengebouwde woningen worden tevens patio's verstaan;

#### 1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

#### 1.7 bebouwing

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

#### 1.8 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak dat maximaal is of mag worden bebouwd;

#### 1.9 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

#### 1.10 beroep en bedrijf aan huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- a. horecabedrijf,
- b. prostitutiebedrijf, en
- c. detailhandelsvestiging, m.u.v. een webwinkel waarbij opslag, levering en betaling elders plaatsvindt, en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;

#### 1.11 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

**1.12 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijgebouw**

een gebouw dat zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw;

**1.15 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.16 bodemingreep/bodemverstoring**

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van (archeologische) waarden of verwachtingen in de bodem;

**1.17 bouwen**

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

**1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

**1.20 bouwperceel**

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

**1.21 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak**

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

**1.23 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;

**1.24 cultuurhistorische waarde**

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

### **1.27 erfbebouwing**

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.28 gebouw**

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

### **1.29 gestapeld**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerd zijn waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

### **1.30 gevellijn**

de als zodanig op de verbeelding aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

### **1.31 halfvrijstaand**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en aan de andere zijde niet, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in;

- a. geschakeld(e) bebouwing): bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander halfvrijstaand hoofdgebouw, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.
- b. twee-aaneen: bebouwing van halfvrijstaande hoofdgebouwen, met dien verstande dat de eindwoning vrijstaand mag worden gebouwd.

### **1.32 hoofdgebouw**

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

### **1.33 huishouden**

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

### **1.34 infiltratie**

een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking;

### **1.35 nutsvoorziening**

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### **1.36 ondergeschikt gebruik**

gebruik dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. Het ondergeschikt gebruik dient van beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang te zijn, zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

### **1.37 opslag**

het in bewaring houden van goederen;

### **1.38 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.39 peil**

- a. voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat tenminste 0,3 m boven de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

### **1.40 perceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.41 prostitutie**

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

### **1.42 programma van eisen**

het Programma van Eisen (PvE) is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk;

### **1.43 prostitutiebedrijf**

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

### **1.44 sociale huurwoning**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

### **1.45 speelvoorziening**

een voorziening in de woonomgeving - niet zijnde een jongerenontmoetingsplek en geen gebouw zijnde - die er op gericht is speel- en recreatiemogelijkheden buiten te bieden, gericht op de leeftijdscategorie tot 18 jaar;

### **1.46 voorgevelrooilijn**

de snijlijn van de voorgevel van het hoofdgebouw of hoofdgebouwen en het grondvlak waarop het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde daarvan;

### **1.47 vrijstaand**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de perceelsgrens;

### **1.48 webwinkel**

een detailhandelsvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald;

**1.49 woning**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

**1.50 woongebouw**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.51 zelfstandig wonen**

het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

**1.52 zelfstandige woonruimte**

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     Meetmethode**

- a. lengte, breedte en diepte van bouwwerken: tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een bouwwerk;
- f. onderlinge afstanden: afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2     Uitzonderingen**

#### *2.2.1     Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. calamiteitenontsluitingen, uitsluitend ten behoeve van hulpverleningsdiensten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': tevens speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. beeldende kunst;
- f. voet- en fietspaden en bijbehorende kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. speelvoorzieningen tot een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- b. lichtmasten tot een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- c. terreinafscheidingen tot een maximum bouwhoogte van 1 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 5 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede sociale veiligheid;
- f. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 4     Tuin - Voortuin**

### **4.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Voortuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen, erven en verhardingen;
- b. erkers, voordeurluifels of kliko-ombouw behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
- c. parkeren;
- d. inritten ten behoeve van parkeren;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

### **4.2     Bouwregels**

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

- a. erkers, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
  2. de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
  3. de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming bedraagt;
  4. de erker buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning blijft (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrans).
- b. voordeurluifels, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
  2. de oppervlakte maximaal 2 m<sup>2</sup> bedraagt.
- c. kliko-ombouwen, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte en de bouwhoogte maximaal 2 m<sup>2</sup> respectievelijk 1,4 meter bedraagt;
  2. per woning maximaal 1 kliko-ombouw gerealiseerd mag worden.
- d. erfafscheidingen, met dien verstande de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt.

### **4.3     Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **4.4     Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.

## **Artikel 5 Verkeer - Wegverkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeer en verblijf, waaronder parkeren;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. beeldende kunst;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de maximum oppervlakte 15 m<sup>2</sup> per gebouw bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. lichtmasten tot een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- b. speelvoorzieningen tot een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bermen, bermstroken en bermsloten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van voetgangers en fietsers.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. bruggen tot een maximum bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf het gemiddelde afgewerkte maaiveld;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandig wonen;
- b. beroepen en bedrijven aan huis;
- c. tuinen, erven en verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeer en verblijf;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

### **7.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *7.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen in aaneengebouwde vorm zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- c. hoofdgebouwen in halfvrijstaande vorm zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
- d. hoofdgebouwen in vrijstaande vorm zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogten die zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. de afstand van een halfvrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat halfvrijstaande woningen aan één zijde tot op de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;
- h. de afstand van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter.

#### *7.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.

#### *7.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. speelvoorzieningen tot een maximum hoogte van 5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidings tot een maximum hoogte van 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum hoogte van 3 meter.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Beroepen en bedrijven aan huis

Voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis zoals genoemd in lid 7.1, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot categorie 1, zoals deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels;
- b. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan  $\frac{1}{3}$  van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
- c. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
- d. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
  1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
  2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- f. ieder beroep of bedrijf aan huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- g. ieder beroep of bedrijf aan huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
- h. er zijn maximaal twee beroepen en/of bedrijven aan huis toegestaan per woning.

## **Artikel 8      Wonen - vrijstaand**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. zelfstandig wonen;
- b. beroepen en bedrijven aan huis;
- c. tuinen, erven en verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeer en verblijf;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

### **8.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *8.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten in vrijstaande vorm worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

#### *8.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen maximaal 3,2 respectievelijk 6 m

#### *8.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

- a. speelvoorzieningen tot een maximum hoogte van 5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen tot een maximum hoogte van 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum hoogte van 3 meter.

### **8.3      Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om andere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **8.4      Specifieke gebruiksregels**

Voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis zoals genoemd in lid 8.1, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot categorie 1, zoals deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels;
- b. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat

- uitsluitend minder dan  $\frac{1}{3}$  van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
- c. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
  - d. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
    - 1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
    - 2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
  - e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
  - f. ieder beroep of bedrijf aan huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
  - g. ieder beroep of bedrijf aan huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
  - h. er zijn maximaal twee beroepen en/of bedrijven aan huis toegestaan per woning.

## Artikel 9 Woongebied

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandig wonen;
- b. beroepen en bedrijven aan huis;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. verkeer en verblijf, waaronder parkeren;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als zeker is gesteld of aannemelijk is gemaakt dat binnen het plangebied voorzien wordt in 15 mm waterafvoer per m<sup>2</sup> bebouwing en/of verharding.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwperceel het figuur 'gevellijn' is opgenomen, dient de voorgevel van de woning op het figuur 'gevellijn' georiënteerd te worden;
- c. woningen mogen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en/of gestapelde vorm worden gebouwd, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- d. het totale aantal woningen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 200, met inachtnaam van het bepaalde in lid 9.5.1;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte die is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de hoogten die zijn aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- g. de diepte van aaneengebouwde woningen mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- h. de diepte van halfvrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 13 meter;
- i. de diepte van vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 16 meter;
- j. de afstand van halfvrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat halfvrijstaande woningen aan één zijde tot op de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;
- k. de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter.

#### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het achtererfgebied, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.
- e. in afwijking van hetgeen is bepaald onder a, geldt voor erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw het volgende:
  1. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  2. de diepte bedraagt maximaal 1,2 meter;

3. de breedte bedraagt maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;
4. de erker blijft buiten de hoek van 45 graden van de gevel van de naastgelegen woning (de vrije uitzichthoek wordt uitgezet vanuit het snijpunt van voorgevel en erfgrans).

#### 9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

##### **a Achter de voorgevel**

Achter de voorgevelrooilijn mogen de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. speelvoorzieningen tot een maximum hoogte van 5 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen tot een maximum hoogte van 2 meter;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximum hoogte van 3 meter.

##### **b Voor de voorgevel**

Voor de voorgevelrooilijn mogen de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd:

- a. voordeurluifels, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw krijgt;
  2. de oppervlakte maximaal 2 m<sup>2</sup> bedraagt.
- b. klike-ombouwen, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte en de bouwhoogte maximaal 2 m<sup>2</sup> respectievelijk 1,4 meter bedraagt;
  2. per woning maximaal 1 klike-ombouw gerealiseerd mag worden.
- c. erfafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt.

#### 9.2.5 *Bouwwerken in de openbare ruimte*

Voor het bouwen van bouwwerken, niet behorende bij een woning, gelden de volgende regels:

- a. De volgende gebouwen mogen worden gebouwd:
  1. gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de maximum oppervlakte 15 m<sup>2</sup> per gebouw en de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt;
- b. De volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd:
  1. lichtmasten tot een maximum bouwhoogte van 10 meter;
  2. speelvoorzieningen tot een maximum bouwhoogte van 5 meter;
  3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

#### 9.4.1 *Gestapelde woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 sub c en toestaan dat gestapelde woningen buiten de aanduiding 'gestapeld' worden gebouwd, mits:
  1. het aantal woningen als bepaald in lid 9.2.2 sub d niet toeneemt;
  2. de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
  3. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 9.2.2, behoudens het bepaalde in sub c, e en f;
  4. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 9.4.3.

#### 9.4.2 *Afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2 sub j en k om een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

1. voldaan wordt aan de bouwregels in lid 9.2.2, behoudens het bepaalde in sub j en k;
2. voldaan wordt aan de voorwaarden in lid 9.4.3.

#### 9.4.3 Voorwaarden

De in 9.4.1 en 9.4.2 genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de klimaatbestendigheid.

### 9.5 Specifieke gebruiksregels

#### 9.5.1 Sociale huurwoningen

Binnen de bestemming Woongebied moeten ten minste 92 sociale huurwoningen worden gebouwd en in stand worden gehouden.

#### 9.5.2 Beroepen en bedrijven aan huis

Voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis zoals genoemd in lid 9.1, gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend zijn toegestaan bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot categorie 1, zoals deze zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 bij de regels;
- b. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan  $\frac{1}{3}$  van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
- c. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
- d. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
  1. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
  2. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- f. ieder beroep of bedrijf aan huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- g. ieder beroep of bedrijf aan huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
- h. er zijn maximaal twee beroepen en/of bedrijven aan huis toegestaan per woning.

## **Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden (perceelsrandbeplanting).

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen gebouwen worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande gebouwen.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere voorkomende bestemming(en), geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Deze regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 in die zin dat de in de enkelbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd, mits dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde ter plaatse.

### **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en-of van werkzaamheden**

#### *10.5.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden op of in de in lid 10.1 van dit artikel bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het vellen, rooien of beschadigen van opgaande beplanting.

#### *10.5.2 Uitzonderingen*

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. van zodanig geringe omvang en/of ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting plaatsvindt van te beschermen cultuurhistorische waarden;
- b. behoren tot normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### *10.5.3 Toelaatbaarheid*

De genoemde omgevingsvergunning in lid 10.5.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarden.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 11    Anti-dubbelregel**

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 12 Algemene bouwregels**

### **12.1 Bestaande afwijkende maatvoering**

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is het bepaalde onder a. uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### **12.2 Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Parkeren**

- a. Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in lid 7.1, en 9.1 dient te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Houten, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Houten in december 2013;
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

### **13.2 Strijdig gebruik**

Als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. prostitutiebedrijven;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, etc.

## **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

- a. ten aanzien van de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, en hierbij toestaan dat de bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- b. van de op de verbeelding of in de planregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dit niet leidt tot aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. voor het realiseren van voorzieningen voor duurzame energie;
- e. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- f. ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## **Artikel 15    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

1. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
2. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit en/of de realisatie van de parkeernorm daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
3. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 16 Overgangsrecht**

#### **16.1 Overgangsrecht bouwwerken**

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 teniet is gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **16.2 Overgangsrecht gebruik**

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 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.
4. Het eerste lid 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 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V, eerste herziening