

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 5 Water
Artikel 6 Wonen
Artikel 7 Wonen - Uit te werken
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
Artikel 10 Algemene bouwregels
Artikel 11 Algemene gebruiksregels
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels
Artikel 14 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht
Artikel 16 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Nieuw-Rhijngest Zuid (wonen)' met identificatienummer NL.IMRO.0579.BPNRGZuidWonen-VA02 van de gemeente Oegstgeest.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.

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 aaneengebouwd bouwblok:

een geheel van, meer dan twee, aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw of deel van een hoofdgebouw dat door zijn verschijningsvorm een ondergeschikte bouwmassa vormt dan wel in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.8 aan huis verbonden beroep:

een beroep waarvan de uitoefening niet publieksgericht is en dat op kleine schaal in een woning en/of de bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.9 afhankelijke woonruimte:

een aan- of uitbouw of bijgebouw 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 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 bed & breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij geldt dat het recreatieve verblijf ondergeschikt aan de woonfunctie plaatsvindt. Deze voorziening is niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders dan wel voor permanente kamerverhuur.

1.13 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als 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.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

het totale vloeroppervlak van alle bouwlagen van het te beschouwen kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) of het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag:

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 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.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 cateringbedrijf:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig in opdracht van derden bereiden en verstrekken van gerechten en dranken voor consumptie elders.

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 dakkapel:

een in een schuin dakvlak aangebrachte constructie voorzien van een raampartij ter vergroting van een gebouw, die 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 detailhandel:

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

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, en bankfilialen.

1.31 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (in geval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.32 druiplijn:

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft.

1.33 erf- of terreinafscheiding:

een bouwwerk geplaatst om de grens met de naburige percelen of de openbare ruimte aan te geven en niet zijnde een natuurlijk gewas zoals een haag.

1.34 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.35 garage:

een (deel van een) gebouw, bestemd voor stalling van één of meer motorrijtuigen op meer dan twee wielen en daarvoor ook toegankelijk.

1.36 gebouw:

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

1.37 gesloten bouwblok:

een geheel van geschakelde gebouwen dat op enige manier een blok vormt, soms met een gesloten en besloten binnengebied.

1.38 grondgebonden woning:

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau.

1.39 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.40 horecabedrijf:

een bedrijf gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel of dranken, het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het verstrekken van nachtverblijf.

1.41 horecaterras:

een in de onmiddellijke omgeving en een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.42 kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken onderkomens zoals vouwwagens, kampeerauto's, caravans, tenten, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.43 kelder:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer- of dakconstructie waarvan de bovenkant, voor zover de kelder tenminste niet onder het hoofdgebouw gesitueerd is, minimaal 10 cm onder het maaiveld, weg of verharde terrein ligt.

1.44 ligplaats pleziervaartuig:

een ligplaats bestemd voor het aanmeren van een pleziervaartuig.

1.45 maatschappelijke voorziening:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs- en zorgvoorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet-georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.47 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onderdeel d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.48 NEN:

door het Nederlands Normalisatie Instituut uitgegeven norm zoals deze luidde op het moment van inwerkingtreding van dit plan.

1.49 nok:

het hoogste punt van het hoogst gelegen niet horizontale dakvlak.

1.50 nutsvoorzieningen:

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

1.51 oeverlijn:

scheidingslijn tussen water en land.

1.52 ondergronds:

zich onder de grond bevindend.

bijvoorbeeld:

Ondergrondse garage: Een garage waarbij het oorspronkelijke terrein over de garage doorloopt, behoudens ter plaatse van de toegang.

1.53 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de detailhandel zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en er een, al dan niet vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig is.

1.54 ondergeschikte horeca:

horeca die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit en waarvan de openingstijden van de horeca zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en er een, al dan niet vrij toegankelijke sanitaire ruimte aanwezig is.

1.55 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, zoals arken, woonwagens, keten, kampeerauto's en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.56 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.57 peil:

hieronder wordt, anders dan het bouwkundige peil, een horizontaal referentievlak, gemeten ter plaatse van de hoofdtoegang, verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.58 pleziervaarttuig:

een vaarttuig, niet zijnde een woonschip, en met uitzondering van een zeilplank, dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor enige vorm van pleziervaart, waterrecreatie of watersport, waaronder begrepen kano's, open roei- en visboten en andere houten, rubber en kunststof vaartuigen of anderszins bevaarbare vaartuigen.

1.59 prostituee:

degene (m/v) die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.60 prostitutie:

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

1.61 prostitutiebedrijf:

een seksinrichting of een escortbedrijf.

1.62 raamprostitutie:

een seksinrichting met een of meer ramen van waarachter de prostituee tracht de aandacht van personen op zich te vestigen.

1.63 recreatiewoning:

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.64 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, dan wel onderkomen, 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 elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.65 slopen:

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.66 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.67 Staat van Horeca-activiteiten:

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.68 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aan bieden, verkopen of afleveren van goederen, danwel het aanbieden van diensten:

- a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, wagen of tafel;
- b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.69 stedenbouwkundige kwaliteit:

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezige en/of geprojecteerde infrastructuur, waaronder groenelementen, ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied.

1.70 steiger:

een gewoonlijk houten constructie die het water insteekt en waaraan een boot kan afmeren.

1.71 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten bewegen, uitnodigen dan wel uitlokken tot prostitutie.

1.72 studentenwoning:

wonen gericht op de huisvesting van studenten en voormalige studenten, waarbij de woonduur op basis van een campuscontract of soortgelijke huurovereenkomst is verbonden aan een inschrijving bij een universiteit, hogere school of ander onderwijsinstituut.

1.73 terrasscherm:

een bouwwerk geen gebouw zijnde dat tot doel heeft het fysiek afbakenen van een horecaterras in algemene zin.

1.74 uitwerking/uit te werken:

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.75 vaarttuig:

een drijvend lichaam dat wegens zijn drijfvermogen wordt gebruikt dan wel bestemd of geschikt is voor het dragen of vervoer te water van personen of goederen, of voor het dragen of vervoer van al dan niet met het drijvende lichaam een geheel uitmakende voorwerpen.

1.76 verbouw ten behoeve van mantelzorg:

het zodanig aanpassen van een aanbouw, uitbouw, of bijgebouw dat aan de eisen die gesteld worden aan de mantelzorg kan worden voldaan.

1.77 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.78 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen en inlaten.

1.79 watersport gerelateerde voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de watersport, zoals voorzieningen voor havenmeester, detailhandel en toiletvoorzieningen.

1.80 webwinkel:

het aanbieden van goederen of diensten waarbij de activiteiten, contact en verkoop uitsluitend via internet loopt, waarbij geen uitstalling ter verkoop aanwezig is en geen fysieke mogelijkheden voor een klant aanwezig zijn voor het bezichtigen of afhalen van goederen ter plaatse.

1.81 weg:

alle voor het verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanalen.

1.82 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.83 woonwagen:

een wagen, die voortdurend of nagenoeg voortdurend voor de huisvesting van één huishouden wordt gebruikt of daar geschikt voor is, met dien verstande dat een woonwagen niet ophoudt dit te zijn, indien aan of bij de woonwagen voorzieningen worden getroffen ten gevolge waarvan deze wagen niet langer kan worden voortbewogen.

1.84 zijdelingse perceelsgrens:

een (min of meer) evenwijdig aan de zijgevel van een hoofdgebouw liggende grens van het perceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van alle ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zijnde:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken met betrekking tot de goot- en bouwhoogte, oppervlakten en bouwgrenzen buiten beschouwing gelaten, met dien verstande dat de overschrijding van een overstekend dak niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- dakkapellen met betrekking tot de goothoogte buiten beschouwing gelaten mits de breedte van de dakkapel in het voordakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van het voordakvlak en de onderzijde van de dakkapel op minimaal 0,50 m van de dakvoet word gebouwd.

2.10 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (openbaar) groen;
- een standplaats;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, aanlegsteigers, keerwanden en beschoeiingen;
- voet- en fietspaden;
- in- en uitritten;

- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, duikers, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, verlichting, verkeersregeling.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen (nutsvoorzieningen) gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het innemen van de standplaats gelden de volgende regels:

- de standplaats is uitsluitend toegestaan binnen 10 meter uit de grens van de aanduiding 'haven' binnen de bestemming 'Water';
- binnen het totale plangebied is maximaal één standplaats toegestaan;
- voor de standplaats geldt een maximale oppervlakte van 25 m²;
- de opstelling van de standplaats mag het wegverkeer niet belemmeren;
- bij de opstelling van de standplaats dient de toegang op het trottoir ongehinderd te blijven;
- indien de opstelling van de standplaats leidt tot opheffing van parkeerplaatsen, dan mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- het assortiment van de standplaats mag niet leiden tot geuroverlast voor omliggende bedrijven, of andere bestemmingen;
- het gebruik moet qua aard, milieubelasting en uitstraling passen in de directe omgeving van de standplaats.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- wegen met doorgaande rijstroken met hoofdzakelijk een functie als gebieds- en wijkontsluiting;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, aanlegsteigers, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen, verlichting, verkeersregeling.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen (nutsvoorzieningen) gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- de oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting - mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen en waterpartijen;
- waterhuishouding;
- waterberging;
- waterwegen voor verkeer, vervoer en recreatie;
- steigers en ligplaatsen voor pleziervaartuigen ter plaatse van de aanduidingen 'haven' en 'ligplaats';
- een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen, keerwanden en beschoeiingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, waarbij voor de brug wordt gemeten vanaf het maaiveld ter plaatse van de aanlanding van de brug.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de haven en ligplaatsen gelden de volgende regels:

- Ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' en 'haven' zijn uitsluitend ligplaatsen voor bewoners toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'haven' zijn maximaal 60 ligplaatsen toegestaan.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen voor studenten;
- b. ontsluitingswegen en -paden;
- c. groen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, aanlegsteigers, keerwanden en beschoeiingen;
- e. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, geluidwerende voorzieningen, verlichting, verkeersregeling.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Het aantal studentenwoningen is ten hoogste 300.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig artikel 14.1. Waarbij geldt dat de parkeerplaatsen in een gemeenschappelijke parkeervoorziening binnen een straal van 250 m gerealiseerd mogen worden.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.

6.2.3 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen kelders worden gebouwd onder gebouwen;
- b. binnen het bouwvlak maar buiten de gebouwen mogen kelders worden gebouwd, mits:
 1. deze is gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;
 2. de kelder mag niet ten koste gaan van de op het perceel aanwezige parkeerplaatsen;
 3. de diepte van de kelder bedraagt ten hoogste 3,5 m;
 4. de bovenkant van de kelder bevindt zich minimaal 0,1 meter onder het direct aansluitende al dan niet verharde terrein.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.5 Geluidregels

Het bouwen van de woningen voor studenten is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of
 2. de vastgestelde hogere grenswaarden;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a moet de woning voorzien zijn van minimaal één geluidsluwe gevel indien:
 1. er sprake is van toepassing van een dove gevel of
 2. uit de vastgestelde hogere waarde als bedoeld onder a.2 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden.
- c. in afwijking van de regel onder b kan bij eenzijdig georiënteerde woningen afgezien worden van de geluidluwe gevel, indien met een combinatie van onderstaande akoestisch compenserende maatregelen is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:
 1. extra geluidwering van de gevels met minimaal 5 dB (op basis van cumulatieve geluidbelasting);
 2. verbetering interne lucht- en contactgeluidisolatie met minimaal 5 dB;
 3. een geluidluwe gezamenlijke buitenruimte;
 4. een maatregel met vergelijkbaar akoestisch effect.
- d. Indien de kosten voor de maatregel onder c sub 1 onevenredig hoog zijn, kan uitgegaan worden van een extra geluidwering van de gevels met minimaal 3 dB.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan na afweging van de in het geding zijnde belangen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering, afmeting en hoogte van bouwwerken;
- b. de situering van en het aantal parkeerplaatsen;
- c. de situering van in- en uitritten en andere wegen en paden;
- d. de situering van leidingen en andere daarmee samenhangende constructies;
- e. de (overige) inrichting van het perceel.

6.3.2 Toepassing

De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen wordt toegepast:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van verkeersveiligheid, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen, bochten en in- en uitritten niet gewenst is;
- e. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid c.q. brand en rampenbestrijding niet gewenst is, waarbij rekening dient te worden gehouden met het waarborgen, in stand houden c.q. tot stand brengen van een brandveilige situatie en goede bereikbaarheid;
- f. ter bescherming en voorkoming van onevenredige aantasting van de (bestaande) boombeplanting en ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- g. ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieu niet gewenst is;
- h. ter waarborging van de sociale veiligheid.

Artikel 7 Wonen - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. aan watersport gerelateerde voorzieningen;
 4. horeca uit de categorieën 1a, 1b en 1c van de Staat van horeca-activiteiten, met bijbehorende horecaterrassen;
 5. maatschappelijke voorzieningen;
 6. een standplaats;
- c. ontsluitingswegen en -paden;
- d. groen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, aanlegsteigers, keerwanden en beschoeiingen;
- f. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, reclame-uitingen, geluidwerende voorzieningen, verlichting, verkeersregeling.

7.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. Het aantal woningen binnen de gehele bestemming 'Wonen - Uit te werken' in het plangebied is maximaal 500.
- b. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. De afstand tussen het bouwvlak van de bestemming Wonen-Uit te werken, gelegen ten noorden van de haven, en de dichtstbijzijnde bestaande woningen aan de Rhijnhofweg 4a en 6a, zoals aanwezig op moment van vaststelling van dit bestemmingsplan, bedraagt minimaal 29 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan.
- f. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van de toegelaten niet-woonfuncties (excl. horecaterrassen), zoals genoemd in lid 7.1 onder b is maximaal 2.500 m².
- g. De functies detailhandel en aan watersport gerelateerde voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- h. Voor de toegelaten functies afzonderlijk gelden de volgende maximale bedrijfsvloeroppervlakten:

detailhandel	200 m ²
dienstverlening	500 m ²
aan watersport gerelateerde voorzieningen	500 m ²
horeca, categorieën 1a, 1b en 1c, excl. horecaterrassen	1.500 m ²
maatschappelijke voorzieningen	1.000 m ²

- i. Voor de toegelaten niet-woonfunctie horecaterrassen als genoemd in lid 7.1 onder b geldt een maximale oppervlakte van 500 m²;
- j. Ten aanzien van het innemen van de standplaats gelden de volgende regels:
 1. binnen het totale plangebied is maximaal één standplaats toegestaan;
 2. voor de standplaats geldt een maximale oppervlakte van 25 m²;
 3. de opstelling van de standplaats mag het wegverkeer niet belemmeren;
 4. bij de opstelling van de standplaats dient de toegang op het trottoir ongehinderd te blijven;
 5. indien de opstelling van de standplaats leidt tot opheffing van parkeerplaatsen, dan mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
 6. het assortiment van de standplaats mag niet leiden tot geuroverlast voor omliggende bedrijven, of andere bestemmingen;
 7. het gebruik moet qua aard, milieubelasting en uitstraling passen in de directe omgeving van de standplaats.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' wordt ten noorden van het water een openbare ruimte van minimaal 500 m² gerealiseerd.
 - l. Het stemgeluid van horecaterrassen mag niet leiden tot een onaangenaam geluidsniveau op bestaande en toekomstige geluidgevoelige functies.
- m. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' worden de gronden in hoofdzaak groen ingericht.
- n. De lengte van een aangebouwd bouwblok mag maximaal 60 m bedragen.
- o. De voorgevels van de hoofdgebouwen nabij de bouwvlakgrens zijn gericht op de bouwvlakgrens.
- p. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelzone 1' worden de hoofdgebouwen in of evenwijdig aan de bouwvlakgrens aan De Limes gerealiseerd. Hierbij mag de afstand van het hoofdgebouw tot de bouwvlakgrens maximaal 3 m bedragen.
- q. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wandelpad' moet er een doorlopende route voor voetgangers gerealiseerd worden met een breedte van minimaal 2 meter. Deze route vormt een verbinding tussen De Limes en de bestemming 'Groen' langs de Binnenrijn en wordt zo veel mogelijk in het groen en/ of aan het water gerealiseerd.
- r. Als (een gedeelte van) de voorgevel van het hoofdgebouw binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelzone 2' is gesitueerd, wordt deze voorgevel in de bouwvlakgrens aan de De Limes gebouwd.
- s. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - groen' wordt minimaal 50% van het aanduidingsvlak groen ingericht, overeenkomstig de bestemming Groen. Tevens worden minimaal 2 zichtassen gerealiseerd tussen De Limes en het Park Landskroon.
- t. Parkeerplaatsen en bergingen worden zoveel mogelijk 'uit het zicht' gerealiseerd, waarbij de volgende parkeeroplossingen mogelijk zijn:
 1. Op het eigen terrein, bij grondgebonden eengezinswoningen;
 2. Op het eigen terrein, in een ondergrondse garage;
 3. Op het eigen terrein, in een half verdiepte garage in een gesloten bouwblok;
 4. Op het eigen terrein, op het maaiveld, ingesloten door een bouwblok;
 5. Op het eigen terrein, op het maaiveld, landschappelijk ingepast;
 6. Op het eigen terrein, in een garage op maaiveld, rondom ingepakt met eengezinswoningen met ontsluiting op maaiveld en de buitenruimte op het dak van de garage;
 7. In de collectieve parkeergarage op het bedrijventerrein.
- u. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig artikel 14.1. Waarbij geldt dat het bezoekersparkeren en parkeerplaatsen voor 2^e auto's in een gemeenschappelijke parkeervoorziening binnen een straal van 250 m gerealiseerd mag worden.
- v. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in het bepaalde onder t, dient in stand te worden gehouden.

7.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

7.3.1 Geluidregels

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
 - 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of
 - 2. de eventueel voor deze gevels vast te stellen hogere grenswaarden in het kader van het uitwerkingsplan;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a moet de woning voorzien zijn van minimaal één geluidsluwe gevel indien:
 - 1. er sprake is van toepassing van een dove gevel of
 - 2. uit de vastgestelde hogere grenswaarden als bedoeld onder a.2 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden.
- c. in afwijking van de regel onder b kan bij eenzijdig georiënteerde woningen afgezien worden van de geluidsluwe gevel, indien met een combinatie van onderstaande akoestisch compenserende maatregelen is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:
 - 1. extra geluidwering van de gevels met minimaal 5 dB (op basis van cumulatieve geluidbelasting);
 - 2. verbetering interne lucht- en contactgeluidisolatie met minimaal 5 dB;
 - 3. een geluidsluwe gezamenlijke buitenruimte;
 - 4. een maatregel met vergelijkbaar akoestisch effect.
- d. Indien de kosten voor de maatregel onder c sub 1 onevenredig hoog zijn, kan uitgegaan worden van een extra geluidwering van de gevels met minimaal 3 dB.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 7.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 4 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Deze regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van ieder andere bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 8.1 bedoelde bestemming uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 8.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens mogen op deze gronden gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming(en), mits de bepalingen van artikel 8.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

8.3.1 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voorheen archeologische aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, dieper dan 30 cm:
 - 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 - 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 - 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relikten;
 - 6. het heien van palen en slaan van damwanden;
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, dient bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt aan de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld;
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a 1 t/m 6 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

8.3.2 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in artikel 8.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. de werken of werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

8.3.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het doen van inventariserend en/of waarderend archeologisch onderzoek zoals boringen, proefsleuven en non-destructief onderzoek (bijv. grondradar- en weerstandsonderzoek);
- b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden kunnen worden behouden (behoud in situ);
- c. de verplichting tot definitief archeologisch onderzoek (opgraven) en het conserveren van de archeologische resten en het opstellen van een eindrapportage;
- d. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties (archeologische begeleiding).

8.4 Programma van eisen

Archeologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 8.3.1 wordt uitgevoerd op basis van een programma van eisen opgesteld overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het programma van eisen wordt aangegeven op welke wijze de voorwaarden die aan de vergunning worden verbonden worden uitgevoerd.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 toe te kennen indien uit inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet voldoen aan de in het plan genoemde minimum of maximum afstandsmaten, maximum hoogte-, inhouds-, en oppervlaktelaten alsmede maximum bebouwingspercentages gelden de dan aanwezige maten en percentages, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel;
- b. in geval van herbouw is het bepaalde in onder a uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Het is verboden de gronden, bouwwerken en onderkomens te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan die gronden gegeven bestemming, waaronder in ieder geval wordt gerekend:

- a. het gebruik van de gronden, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting, escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken maten en aanduidingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - afwijking verlenen van de regels in het plan, indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit uit het oogpunt van een doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing gewenst is, mits de overschrijdingen niet meer bedragen dan 3 m en het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging overschrijding bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijdingen bedragen niet meer dan 3 m en het bestemmingsvlak wordt met niet meer dan 10% vergroot;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden, zoals bedoeld in de Parkeernota 2004, danwel de opvolger daarvan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden de volgende normen:
 1. De parkeernorm is het gemiddelde van de bandbreedte volgens richtlijnen CROW, bij stedelijkheidstype sterk stedelijk;
 2. Voor sociale woningen en goedkope en middeldure appartementen is de norm verlaagd met 0,3 ten opzichte van de CROW-richtlijnen;
 3. De aanwezigheidspercentages van de meest recente CROW-richtlijnen zijn van toepassing;
 4. Als in/bij een appartementencomplex goede fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, dan mag de autoparkeernorm met 10% worden verlaagd;
 5. De parkeereis voor LBSP wordt met maximaal 10 % verlaagd.
- c. Parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in het bepaalde onder a en b, dient in stand te worden gehouden.

14.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

14.3 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a en b 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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 één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid (wonen).