

Regels

Bestemmingsplan

De Del

Gemeente Rozendaal

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Bos	9
Artikel 4 Groen	11
Artikel 5 Tuin	12
Artikel 6 Verkeer	13
Artikel 7 Wonen	14
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	20
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24
Bijlagen bij regels	25
Bijlage 1 Kaart hoogte aanduidingen Peil	26
Bijlage 2 Notitie Ecogroen advies	27
Bijlage 3 Kaart maatregelen	28
Vaststellingsbesluit	29

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan De Del met identificatienummer NL.IMRO.0277.BPKOM2014001-0002 van de gemeente Rozendaal.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aan- en uitbouw:**
een gebouw dat aan het hoofdgebouw is aangebouwd, en daarmee in directe verbinding staat en welk gebouw door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 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 aaneengebouwde woning:**
een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.
- 1.7 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.8 bedrijf aan huis:**
het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.
- 1.9 beroep aan huis:**
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten in de woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie.
- 1.10 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.

- 1.11 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.12 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.13 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.
- 1.14 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.15 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 met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.16 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.17 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.18 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.19 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.
- 1.20 brutovloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.
- 1.21 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 detailhandel:

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

1.23 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidwering - conform NEN5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder¹.

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond c.q. de laag op de onderbouw.

1.25 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen.

1.26 gebouw:

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

1.27 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat (ten minste) twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.28 half-vrijstaande woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen.

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht.

1.30 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.31 kap:

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend vlak.

1.32 overkapping:

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

1.33 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.34 peil:

- a. voor woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen: de hoogte van het bouwpeil dat voor het betreffende perceel is aangegeven op de bij deze regels behorende 'Kaart hoogte aanduidingen Peil', in Bijlage 1;
- b. voor overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein of maaiveld.

1.35 prostitutie:

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

1.36 seksinrichting:

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

1.37 tweede bouwlaag:

de bouwlaag gelegen direct boven de eerste bouwlaag.

1.38 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.39 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

1.40 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.41 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.42 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.2 de bouwdiepte:**
vanaf het peil tot aan de onderkant van de laagst gelegen vloer, de fundering niet meegerekend.
- 2.3 de dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens (met inbegrip van gronden met de bestemming 'Tuin').
- 2.8 ondergeschikte bouwdelen:**
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, liftschachten, hemelwaterafvoeren, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, lichtkappen/-koepels, balkons, bordessen, (brand)trappen, balkonhekken en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden,
- b. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen,
- c. extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets-, voet- en ruiterspaden voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter.

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

3.3.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden', van het bevoegde gezag:

- a. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden;
- b. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals draineren, onderbemalen e.d.;
- e. dempen van waterlopen, watergangen, sloten, greppels en andere waterpartijen;
- f. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden.

3.3.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het in lid 3.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;

- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 onder c, voorzover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.3.1 onder a, voorzover daarvoor een vergunning is vereist op grond van de Kapverordening.

3.3.3 Voorwaarden voor de vergunningverlening

De in lid 3.3.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in lid 3.1 genoemde waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. beplantingen;
- d. objecten van beeldende kunst;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. toegangswegen en -paden naar percelen;
- g. water en waterberging;
- h. speelvoorzieningen.

alsmede voor:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', de instandhouding van de bestaande geluidwerende voorziening.

met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - uitgesloten - pad', fiets- en voetpaden niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. perceelsontsluitingen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 meter

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2, ten behoeve van het bouwen van een erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:

- a. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
- c. een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
- d. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bermen en beplanting, waaronder begrepen water en waterberging;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar vervoer.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, voor speeltoestellen en objecten van beeldende kunst tot een bouwhoogte van maximaal 5 meter, mits:

- a. de verkeersveiligheid daardoor niet wordt belemmerd;
- b. het gebruik van de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven en tuinen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Algemeen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', mogen uitsluitend half-vrijstaande of vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. gestapelde woningen zijn niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangeduid;
- e. alvorens de activiteit bouwen mag worden uitgevoerd, dienen de maatregelen als bedoeld in de bij deze regels behorende notitie van Ecogroen advies d.d. 30 september 2014 in Bijlage 2 en als verbeeld op de bij deze regels behorende kaart in Bijlage 3, aantoonbaar te zijn uitgevoerd.

7.2.2 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:
 1. vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens' de afstand aan één zijde niet minder mag bedragen dan 3 meter en aan de andere zijde niet minder mag bedragen dan 1,5 meter.
 2. halfvrijstaande woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw georiënteerd te worden naar de gevellijn;
- d. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' mag de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 13 meter bedragen, tenzij anders is aangeduid;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mogen de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;

- i. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' ook een plat dak is toegestaan;
- j. op de volgende plaatsen dienen de gevels te worden uitgevoerd als dove gevels:

Ter plaatse van de aanduiding	tweede bouwlaag	boven tweede bouwlaag
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1	- westgevel	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2	- westgevel	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 4	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 5	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 6	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 7	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 8	n.v.t.	- westgevel
specifieke bouwaanduiding - dove gevel 9	n.v.t.	- westgevel
n.v.t. = niet van toepassing, geen dove gevel nodig.		

- k. onder een gevel, zoals bedoeld onder j, wordt tevens het dak begrepen.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer dan 25 centimeter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw liggen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer dan 6,5 meter bedragen;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- h. in aanvulling op het bepaalde onder g geldt dat de gronden buiten het bouwvlak per bouwperceel voor niet meer dan 50% mogen worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

7.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van overkappingen gelden de in lid 7.2.3 genoemde regels;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
vlaggenmasten	8 meter
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw	1 meter
erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw	2 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder b en toestaan dat hoofdgebouwen op een kleinere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, mits:

- a. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen tenminste 2 meter bedraagt;
- b. deze kleinere afstand vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

7.3.2 Grotere inhoud hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder d en toestaan dat hoofdgebouwen met een grotere inhoud worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkend maximum bouwvolume', mits:

- a. de inhoud van het hoofdgebouw niet meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- b. de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 850 m² bedraagt;
- c. deze grotere inhoud vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

7.3.3 Afzien van het bouwen met dove gevels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 onder j en toestaan dat (op één of meerdere plaatsen) gevels niet worden uitgevoerd als dove gevel, mits middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevel ten hoogste de voorkeursgrenswaarde, dan wel verleende hogere grenswaarde bedraagt.

7.3.4 Hogere goothoogte aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder c en toestaan dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een hogere goothoogte worden gebouwd, mits:

- a. de goothoogte niet meer dan 1 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw ligt;
- b. deze hogere goothoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

7.3.5 Hogere bouwhoogte aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder d en toestaan dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een hogere bouwhoogte worden gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 8,5 meter bedraagt;
- b. deze hogere bouwhoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

7.3.6 Grotere oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 onder g en een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen toestaan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m²;
- b. het hoofdgebouw een vrijstaande woning betreft;
- c. deze grotere oppervlakte vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in lid 9.1, onder a. geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

9.2 Parkeervoorzieningen

- a. Bouwen is uitsluitend toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de volgende parkeernormen gelden:
 1. vrijstaande woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
 2. half-vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en toestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van een bijgebouw bij een woning als zelfstandige wooneenheid;
- b. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- c. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het (laten) storten en/of (laten) lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het (laten) gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- f. (raam)prostitutie;
- g. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis.

10.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' mogen uitsluitend overeenkomstig de bestemmingsomschrijving in Hoofdstuk 2 worden gebruikt, waaronder begrepen bouwrijp maken, indien de maatregelen als bedoeld in de bij deze regels behorende notitie van Ecogroen advies d.d. 30 september 2014 in Bijlage 2 en als verbeeld op de bij deze regels behorende kaart in Bijlage 3, aantoonbaar zijn uitgevoerd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels:

- a. voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, mits de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- b. voor een geringe overschrijding van de voorgeschreven maten, afmetingen en percentages, mits deze voorgeschreven maten, afmetingen en percentages met niet meer dan 10% worden overschreden;
- c. voor een geringe afwijking van het voorgeschreven peil voor woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, zoals opgenomen in lid 1.34 onder a, mits het peil niet hoger wordt gesitueerd dan 20 cm boven het peil zoals bepaald in lid 1.34 onder a.

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 een 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'De Del'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Kaart hoogte aanduidingen Peil

Bijlage 2 Notitie Ecogroen advies

Bijlage 3 Kaart maatregelen

Vaststellingsbesluit

Eindnoten

1. zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.