

# De Entree Oost

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3	Groen	19
Artikel 4	Verkeer	21
Artikel 5	Water	23
Artikel 6	Woongebied	25
Artikel 7	Leiding - Gas	29
Artikel 8	Leiding - Water	31
Artikel 9	Waarde - Archeologie	33
Artikel 10	Waarde - Groeiplaats monumentale boom	37
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	39
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 12	anti-dubbeltelregel	41
Artikel 13	algemene gebruiksregels	43
Artikel 14	algemene afwijkingsregels	45
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 15	overgangsrecht	47
Artikel 16	slotregel	49

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Regels**

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 aan-huis-verbonden-beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig of technisch vlak of daarmee gelijk te stellen activiteiten niet zijnde detailhandel, dat een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.2 aanbouw en uitbouw:**

een aangebouwd gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**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 aanlegvergunning:**

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.6 achtererfgebied:**

erf (dat ontstaat na realisering van het hoofdgebouw) achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant van het gebouw en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijke gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen (bijlage II artikel 1 Bor).

**1.7 achtergevelrooilijn:**

bebouwingsgrens aan de van de weg afgekeerde zijde van de hoofdbebouwing (na realisering van het hoofdgebouw).

**1.8 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

- 1.9 archeologisch deskundige:**  
professioneel archeoloog die op basis van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologische onderzoek uit te voeren en programma's van eisen op te stellen en te toetsen.
- 1.10 archeologisch onderzoek:**  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarde binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.11 archeologisch rapport:**  
in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**  
gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.
- 1.13 archeologische waarde:**  
vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relictten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.
- 1.14 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.15 bed & breakfast:**  
het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs)woning met behoud van de woonfunctie, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 2 kamers met maximaal 4 slaappleatsen.
- 1.16 bedrijf:**  
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.
- 1.17 begane grond:**  
een bouwlaag waarvan het vloerniveau (nagenoeg) ter hoogte van het aansluitende peil ligt.
- 1.18 begeleid wonen:**  
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, met dien verstande dat de externen niet voortdurend of nagenoeg voortdurend aanwezig zijn en in de woning geen afzonderlijke ruimte voor de begeleiding aanwezig is.



- 1.19 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.20 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.21 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.22 bevoegd gezag:**  
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.
- 1.23 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.
- 1.24 bijgebouw:**  
een gebouw dat, zowel in bouwkundige als in functionele zin ondergeschikt is aan en ten dienste staat van een hoofdgebouw.
- 1.25 bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.26 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak.
- 1.27 bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- 1.28 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.29 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel (na realisering).

- 1.30 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn toegelaten.
- 1.31 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.32 bruto vloeroppervlak (bvo):**  
de totale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de bouwconstructie, bergingen, trappenhuizen, interne verkeersruimten, magazijnen, dienstruimten et cetera, met uitzondering van balkons, galerijen, parkeer- en stallingsvoorzieningen.
- 1.33 dakhelling:**  
de hoek die een dakvlak maakt met het horizontale vlak.
- 1.34 dakkapel:**  
een zich in een dakvlak bevindende uitbouw.
- 1.35 dakopbouw:**  
een extra bouwlaag boven de goot met een platte afdekking.
- 1.36 dakterras:**  
een met een omheining afgezette buitenruimte op een gebouw.
- 1.37 dienstverlening:**  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen.
- 1.38 erker:**  
een ondergeschikte uitbouw aan de voor- of zijkant van een woning die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas.
- 1.39 evenement categorie 1:**  
evenementen met onversterkte muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties. Bij categorie 1 evenementen horen onder meer straat/buurffeesten, georganiseerde picknicks, kinderfeesten etc.
- 1.40 gastouderopvang:**  
gastouderopvang als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen, die een uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

- 1.41 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.42 geprojecteerde woning of gebouw:**  
nog niet aanwezige woning of nog niet aanwezig gebouw, waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toelaat, maar deze nog niet is afgegeven;
- 1.43 groentoets**  
een beoordeling van de gevolgen van voorgenomen bouw of aanleg voor een houtopstand, op basis van landelijke richtlijnen van de Bomenstichting.
- 1.44 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.
- 1.45 horeca 1:**  
horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.
- 1.46 kampeermiddel:**
- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
  - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.
- 1.47 kantoor:**  
een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.
- 1.48 kap**  
een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.
- 1.49 kiosk:**  
klein gebouw in de openbare ruimte waar goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt.

**1.50 kunstwerk:**

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf.

**1.51 oeverlijn:**

de scheidingslijn tussen water en land.

**1.52 onderdoorgang/overbouwning:**

een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen het bouwvlak een doorgang mogelijk is, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

**1.53 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk gemiddelde waterpeil.

**1.54 plan:**

het bestemmingsplan De Entree Oost met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120008-va01 van de gemeente Haarlem.

**1.55 plat dak:**

een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden ten opzichte van het horizontale vlak.

**1.56 prostitutie:**

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

**1.57 seksinrichting:**

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

**1.58 seriebouw:**

twee of meer gebouwen naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd.

- 1.59 sloopvergunning:**  
omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- 1.60 souterrain:**  
een ruimte in een gebouw die gedeeltelijk ondergronds is gelegen;
- 1.61 standplaats:**  
een plaats in de openbare ruimte waar met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel:
- bedrijfsmatig goederen of diensten te koop worden aangeboden of verstrekt;
  - voorlichting wordt gegeven al dan niet met promotionele activiteiten.
- 1.62 veranda:**  
een open of glazen aanbouw geplaatst aan de voor-, zij- of achterzijde van een woning. Een veranda is meestal slechts een afdak steunend op palen.
- 1.63 verbeelding:**  
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke informatie.
- 1.64 voorgevelrooilijn:**  
de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak (na realisering van de hoofdbebouwing).
- 1.65 voorzieningen van openbaar nut:**  
voorzieningen ten behoeve van openbare verlichting, telecommunicatie, gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse kabels en leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.(vergunningvrij op grond van Besluit omgevingsrecht bijlage II)
- 1.66 waterberging:**  
een aangewezen gebied waarbinnen incidenteel of permanent het teveel aan water wordt vastgehouden op het ene moment totdat er water nodig is op een later moment.
- 1.67 wet:**  
de Wet ruimtelijke ordening.
- 1.68 woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

**1.69 zorgwoning:**

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

#### **afstand tot de bouwperceelsgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

#### **bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen. Siergevels zoals trapgevels, halsgevels, klokgevels en lijstgevels worden niet meegerekend bij het bepalen van de bouwhoogte.

#### **de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

#### **verticale diepte van een ondergronds bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenzijde van de laagstgelegen vloer.

#### **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.

#### **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.

#### **breedte dakvlak bij dakdoorbreking**

de meetlijn wordt gelegd op de helft van de hoogte van de dakdoorbreking.

### 2.2 Overschrijden bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10 % van de breedte van de aangrenzende straat en met een maximum van 1 m. Deze werken mogen niet lager gelegen zijn dan 4,2 m boven de rijweg met

- inbegrip van een strook van 0,6 m breedte ter weerszijde van de rijweg, dan wel 2, 2 m boven een fiets- en/of voetpad;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 5 m boven peil.



bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. evenementen categorie 1;
- d. bij de bestemming behorende waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, kunstwerken, duikers en pompen, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclame-uitingen, nutsvoorzieningen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport.

#### 3.2 Bouwregels

- a. de bouwhoogte van 'speelvoorzieningen' mag niet meer dan 5 m bedragen.
- b. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de verticale diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7,0 m bedragen.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 4 Verkeer**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b.abri's en fietsenstallingen;
- c. parkeervoorzieningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten';
- d. geluidschermen en geluidwerende voorzieningen;
- e. evenementen categorie 1;
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, duikers, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, kunstobjecten, waterberging, bergbezinkbassins, reclameuitingen, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport;

### **4.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **4.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

- a. de maximum bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van geluidschermen/ geluidwerende voorzieningen. Deze mogen een maximale bouwhoogte hebben van 5 m.
- b. de oppervlakte per 'bouwwerk geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de verticale diepte van een (ondergronds) bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat een private Wmo-voorziening in de vorm van een stallingsruimte voor een scootmobiel in openbaar gebied wordt geplaatst, mits:
  - a. er geen achterom aanwezig is bij de woning;
  - b. de hoogte van de voorziening maximaal 1,4 m bedraagt;
  - c. de oppervlakte van de voorziening maximaal 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. op het trottoir een breedte van minimaal 1,5 m overblijft ten behoeve van weggebruikers.
2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 a. en een hogere bouwhoogte toestaan voor geluidschermen/geluidwerende voorzieningen.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. waterberging, waterbeheer en waterhuishouding;
- c. verkeer te water;
- d. brug, mede voor gemotoriseerd verkeer, uitsluitend binnen de zone met de aanduiding 'brug';
- e. waterstaatkundige voorzieningen, zoals bruggen voor langzaam verkeer, taluds en oevers, beschoeiing, sluisen, stuwen, dammen, kademuren, duikers, gemalen en overige kunstwerken, aanmeervoorzieningen, aanlegsteigers,
- f. bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten.

### **5.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Water' mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### **bouwhoogte**

- a. de bouwhoogte van gemalen mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van meerpalen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer dan 3 meter bedragen;

#### **doorvaarthoogte**

- e. de doorvaarthoogte van bruggen dient minimaal 1,25 m te bedragen;

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 13 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:
  1. als ligplaats voor hotel- en horecaschepen;
  2. als ligplaats voor woonschepen.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 onder d. en een brug voor gemotoriseerd verkeer aanleggen buiten de zone met de aanduiding 'brug'.
2. Van deze bevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt indien:
  - a. uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de nieuwe locatie van de brug geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling op de Boerhaavelaan;

- b. er in de zone met de aanduiding 'brug' die gelegen is centraal in de Boerhaavevaart een aparte fietsbrug wordt aangelegd;
- c. de nieuwe locatie geen gevaar oplevert voor de aanwezige monumentale bomen.



## Artikel 6 Woongebied

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang of bed & breakfast, waarbij geldt dat er niet meer dan 480 woningen mogen worden gerealiseerd. Binnen de zone met de specifieke gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' kan het bevoegd gezag uitsluitend een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van een woning, indien de aanvrager aan de hand van een akoestisch onderzoek aantoonbaar dat de maximale ontheffingswaarde wegverkeerslawaaai Wet geluidhinder ter plaatse van de beoordelingsgevel(s) niet wordt overschreden, tenzij er dove gevels worden toegepast;
- b. bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het achtererfgebied ten dienste van de hoofdbebouwing;
- c. achtererven en verhardingen, behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- d. wegen en straten, conform het door vastgestelde Masterplan De Entree, waarbij geldt dat zowel ten noorden als ten zuiden van de centrale waterpartij 4 tussenstraten worden gerealiseerd die noord-zuid zijn gericht. Bij deze tussenstraten geldt dat de afstand tussen de gevels aan weerszijde van de weg minimaal 12 meter is;
- e. uitsluitend voortuinen, ter plaatse van de aanduiding 'tuin'. Deze voortuinen met daarin de aanduiding 'tuin' mogen worden doorbroken door de noord-zuid gerichte tussenstraten ten noorden en zuiden van de centrale waterpartij;
- f. een oost-west gerichte langzaamverkeersroute van minimaal 3,5 meter breed in de zone met daarin de functieaanduiding 'langzaam verkeer';
- g. erkers en veranda's ten dienste van de hoofdbebouwing;
- h. niet publieksgerichte dienstverlening uitsluitend op de onderste bouwlaag/souterrain ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- i. ateliers, uitsluitend op onderste bouwlaag/souterrain ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- j. een bedrijf t/m categorie B van de zoneringslijst, uitsluitend op de onderste bouwlaag/souterrain ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- k. horeca-1, uitsluitend op de onderste bouwlaag/souterrain ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- l. evenementen categorie 1;
- m. geluidschermen en geluidwerende voorzieningen;
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals paden, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

## **6.2 Bouwregels**

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

### **6.2.1 Gebouwen**

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte' dient ten minste de aangegeven goothoogte aangehouden te worden;
- c. in voortuinen mogen erkers en veranda's worden gebouwd. Bij de toepassing van veranda's en erkers dient een strook van minimaal 1 meter langs de stoep vrij te blijven;
- d. aan- en uitbouwen en bergingen zijn op het achtererfgebied toegestaan voor zover deze vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- e. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

### **6.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde**

- a. met uitzondering van erfafscheidingen mogen 'bouwwerken geen gebouw zijnde', alleen worden opgericht vanaf 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. de hoogte van erfafscheidingen in het achtererfgebied mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- d. de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## **6.3 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 13 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- a. een woning dient voor de huisvesting van maximaal één huishouden;
- b. het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- c. bij woningen moet minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd conform het vastgestelde Masterplan De Entree Oost;
- d. bij de uitwerking moet per bouwfase (deelontwikkeling) een sluitende parkeerbalans worden aangetoond, waarbij de parkeernormen uit de Nota Beleidsregels parkeernormen leidend zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is parkeren van motorvoertuigen niet toegestaan;
- f. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning.

## **6.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het

bepaalde in artikel 6.1 onder d. met betrekking tot het aantal tussenstraten, mits er zowel ten noorden als ten zuiden van de waterpartij tenminste 2 noord-zuid lopende wegen met een minimale breedte van 12 meter worden gerealiseerd en mits hiervoor een schriftelijk positief advies is afgegeven door de stedenbouwkundig supervisor;

2. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b. en een hogere erfafscheiding toestaan;
3. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder b. en een lagere goothoogte toestaan waardoor ook grondgebonden woningen mogelijk worden;
4. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, wordt uitsluitend verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van onderzoek aantoonst dat:
  - a. het realiseren van appartementen in een stedelijke wand langs de Schipholweg markttechnisch niet mogelijk is of
  - b. de toegestane snelheid langs de Schipholweg niet wordt verlaagd naar 50 km per uur en het realiseren van woningbouw binnen (delen van) het plangebied uitsluitend mogelijk is door het plaatsen van geluidschermen en brede groenstrook langs de Schipholweg.

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan op verzoek wijzigen in die zin, dat de specifieke gebiedsaanduiding "milieuzone - geluidsgoedelijke functie" van de verbeelding wordt verwijderd. Het bevoegd gezag maakt van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik indien is aangetoond dat voor het hele gebied waarop de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgoedelijke functie' van toepassing is de maximale ontheffingswaarde Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 7 Leiding - Gas**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een ondergrondse gastransportleiding met een druk van ten hoogste 40 bar en een veiligheidsstrook ter breedte van 4 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding
- b. de aanleg en instandhouding van de leiding;
- c. bij de dubbelbestemming behorende 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.
- d. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **7.2 Bouwregels**

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - gas' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het rooien van diep wortelende beplanting en/of bomen;
  - e. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - g. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - h. diepploegen;
  - i. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen

- van reeds bestaande watergangen;
  - j. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - k. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
- a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. behoren tot de graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
  - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7.4 zijn slechts toelaatbaar, mits:
- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 8 Leiding - Water**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een ondergrondse drinkwaterleiding met een veiligheidsstrook ter breedte van 5 m aan weerszijde van de hartlijn van de leiding;
- b. bij de dubbelbestemming behorende 'andere bouwwerken'.

### **8.2 Bouwregels**

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' mogen 'andere bouwwerken' worden opgericht, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van 'andere bouwwerken' mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2 en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. het onderhoud en beheer betreffen, passend in het normale gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
  
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4. zijn slechts toelaatbaar, mits:
  - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
  - b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.



## **Artikel 9 Waarde - Archeologie**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### **9.2 Bouwregels**

1. In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:
  - a. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 2' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
  - b. ter plaatse van de 'Waarde - archeologie 4' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2500 m<sup>2</sup> betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen;
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - b. het doen van opgravingen;
  - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.
3. Het bepaalde in lid 2 sub 1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

### **9.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

2. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
  - a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van de gemeentearcheoloog, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
  - b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

### **9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  - d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - g. diepploegen;
  - h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - j. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
  
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. de oppervlakte- dan wel de dieptemaat niet overschrijdt, behorende bij de categorie 'Waarde - archeologie' genoemd in lid 2 die voor die gronden van toepassing zijn;
  - b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
  - c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 4 bedoeld, is verleend;
  - d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
  
3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:
  - a. de aanvrager aan de hand van een waardestellend archeologisch rapport aantoont dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de aanwezige archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;

- b. ter bescherming van betrokken archeologische waarden kunnen aan de aanlegvergunning voorwaarden worden verbonden gericht op:
- het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

#### **9.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze bij een ander archeologiecategorie, zoals vermeld in lid 2, in te delen, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 10 Waarde - Groeiplaats monumentale boom**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde- groeiplaats monumentale boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de groeiplaats van de monumentale boom.

### **10.2 Bouwregels**

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat het verboden is om op deze gronden te bouwen.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, mits de groeiplaats van de monumentale boom niet onevenredig wordt geschaad. Dit dient door de aanvrager te worden aangetoond door een groentoets.

### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

1. Voor de volgende werken of werkzaamheden is een aanlegvergunning vereist:
  - a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
  - b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
  - c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
  - d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
  - e. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
  - f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
  - g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
  - h. het wijzigen van de grondwaterstand en/of waterhuishouding door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze.
  
2. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken of werkzaamheden die:
  - a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
  - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan krachtens een verleende vergunning;
  - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  - d. plaatsvinden op het moment de monumentale boom niet meer aanwezig is;
  - e. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de monumentale waarden.

3. Een aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:
  - a. de waarde die de boom monumentaal of waardevol maakt niet langer aanwezig is en deze niet kan worden hersteld;
  - b. de boom niet in onevenredige mate wordt aangetast waarbij de gemeente desgewenst aan de aanvrager kan verzoeken een onderzoek aan te leveren waarin dit aangetoond wordt;
  - c. de mogelijkheden voor het behoud van de boom niet worden verkleind.

#### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - groeiplaats monumentale boom':

- a. geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien:
  1. bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat:
    - de boom niet meer aanwezig is;
    - de levensverwachting van de betreffende monumentale boom minder dan 10 jaar bedraagt;
  2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
- b. toe te voegen op de verbeelding voor bomen in het plangebied die een monumentale status hebben verkregen.

## **Artikel 11 Waterstaat - Waterkering**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van deze waterkering, waarbij de keur van het hoogheemraadschap van Rijnland in acht moet worden genomen.

### **11.2 Bouwregels**

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' mogen uitsluitend 'bouwwerken geen gebouw zijnde' worden opgericht ten dienste van de genoemde bestemming.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. het belang van de watergang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. door de aanvrager daarover advies van het hoogheemraadschap van Rijnland is verkregen;
- c. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 12 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 plannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 13 algemene gebruiksregels**

### **13.1 Parkeren, laden en lossen**

Bij een gebouw moet overeenkomstig de vastgestelde gemeentelijke 'Beleidsregels parkeernormen' in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden op eigen terrein voor:

- a. het parkeren van auto's;
- b. het laden of lossen van goederen.

#### **13.1.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 13.1 overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsregels parkeernormen.

### **13.2 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. prostitutie en seksinrichtingen,
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, waaronder kampeermiddelen, van aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing op opslag van materialen welke noodzakelijk is voor de realisering van de bestemming, welke voortvloeien uit het normale dagelijkse onderhoud.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## **Artikel 14 algemene afwijkingsregels**

1. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
  - a. de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, en oppervlakten met ten hoogste 10%;
  - b. de in het plan aangegeven bouwgrenzen voor het realiseren van balkons, veranda's, luifels, erkers, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van een gebouw tot een maximum van 2.0 m;
  - c. van de in het plan aangegeven hoogten ten behoeve van centrale technische voorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
  
2. Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning als genoemd in lid 1 voorwaarden stellen met betrekking tot de situering en toetsen of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeerssituatie ter plaatse;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - d. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 overgangsrecht

#### 15.1 Bouwen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 tenietgaan 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.

#### 15.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 15.3 Gebruik

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

#### 15.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 15.3 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

bestemmingsplan "De Entree Oost" (vastgesteld)



## **Artikel 16 slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan De Entree Oost.

