

BESTEMMINGSPLAN RANDENBROEK ZUID

Regels #3216044v4

Gemeente Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
Bezoekadres: Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort
Telefoon (033) 469 51 11
Fax (033) 461 07 10
E-mail: info_gemeente@amersfoort.nl

INHOUDSOPGAVE REGELS

HOOFDSTUK 1.	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1.	Begrippen	3
Artikel 2.	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2.	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3.	Bedrijf	9
Artikel 4.	Detailhandel	11
Artikel 5.	Gemengd	12
Artikel 6.	Groen	15
Artikel 7.	Maatschappelijk	18
Artikel 8.	Recreatie	20
Artikel 9.	Tuin	22
Artikel 10.	Verkeer	23
Artikel 11.	Verkeer – verblijf	24
Artikel 12.	Water	25
Artikel 13.	Wonen - 1	26
Artikel 14.	Wonen - 2	32
Artikel 15.	Leiding – Riool (dubbelbestemming)	37
Artikel 16.	Waarde - archeologie 1 (dubbelbestemming)	38
Artikel 17.	Waarde - archeologie 2 (dubbelbestemming)	41
Artikel 18.	Waarde - ecologie (dubbelbestemming)	44
HOOFDSTUK 3.	ALGEMENE REGELS	45
Artikel 19.	Anti-dubbeltelbepaling	45
Artikel 20.	Algemene bouwregels	46
Artikel 21.	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 22.	Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 23.	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden	50
HOOFDSTUK 4.	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	51
Artikel 24.	Overgangsrecht	51
Artikel 25.	Slotregel	52
BIJLAGE 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	53

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1. Begrippen

1.1. plan:

het bestemmingsplan Randenbroek Zuid van de gemeente Amersfoort;

1.2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0307.bprandenbrzuid-0301;

1.3. aanbouw:

een uit architectonisch oogpunt herkenbare afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op 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. achtergevel:

(oorspronkelijke) gevel aan de achterzijde van een gebouw;

1.7. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8. bebouwing:

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

1.9. bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bebouwingsoppervlak geeft;

1.10. beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, of het uitoefenen van een kleinschalig bedrijf aan huis die:

1. in de van de regels deeluitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemening zijn aangeduid als categorie A, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
2. geen horeca, seksinrichtingen en detailhandel zijn, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit en behoudens internetwinkels;
3. in aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is;

1.11. bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;

1.12. bestaand gebruik:

gebruik van gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het plan;

1.13. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15. 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 en het vergroten van een standplaats;

1.16. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17. 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 uitzondering van onderbouw en ruimten in de kap;

1.18. bouwperceel:

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

1.19. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20. bouwvlak:

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

1.21. bouwwerk:

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

1.22. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23. dakopbouw:

ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties, balkonhekken, ornamenten, privacyschermen en reclame-uitingen;

1.24. detailhandel:

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

1.25. erf:

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.26. gebouw:

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

1.27. hoofdgebouw:

gebouw, dat op een erf door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.28. horeca-C:

dienstverlening door middel van de exploitatie van sportkantines, buurthuizen, etcetera, welke exploitatie ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, welke op het perceel dan wel in het gebouw wordt uitgeoefend;

1.29. huishouden:

een vorm van wonen, zowel in de traditionele vorm van gezin als in de minder traditionele vorm, mits sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van onderlinge verbondenheid tussen de bewoners en continuïteit in de samenstelling;

1.30. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, opvangvoorzieningen voor kinderen en nutsvoorzieningen;

1.31. nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.32. nutsvoorzieningen:

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

1.33. omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.34. onderdoorgang:

een (aangegeven) gebied waar, binnen het bouwvlak, een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht;

1.35. onderkomen:

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

1.36. opvangvoorzieningen:

opvang, vooral van kinderen, in speciaal daarvoor ingestelde verblijven;

1.37. overkapping:

een ander bouwwerk voorzien van een gesloten dak;

1.38. parkeereis:

het aantal parkeerplaatsen dat op basis van de in Amersfoort geldende parkeer-normen nodig is voor een ruimtelijke ontwikkeling;

1.39. peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor de overige gebouwen: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat direct aan de weg grenst: de kruin van de weg;
4. voor de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein bij voltooiing van de bouw;
5. de (maaiveld)hoogte van een voor een erf of erven als zodanig aangegeven punt;
6. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.40. speelvoorziening:

kleine speeltuigen in de vorm van wipkippen en schommels;

1.41. verbeelding:

de geometrisch bepaalde planobjecten (voorheen plankaart genoemd);

1.42. volkstuincomplex:

terrein met een oppervlakte van ten minste 10 are waarop zich twee of meer volkstuinen bevinden;

1.43. voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

1.44. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan kennelijk als zodanig aangemerkt diende te worden;

1.45. voorgevelrooilijn:

denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, die loopt tot aan de perceelsgrenzen;

1.46. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.47. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2. **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a.** afstand tot de perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot een bepaalde grens van het erf;
- b.** 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;
- c.** de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d.** 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;
- e.** de 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;
- f.** de lengte, breedte en de diepte van een bouwwerk:
tussen de lijnen, getrokken door de buitenzijde van de gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren;
- g.** oppervlakte van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken:
bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken worden niet meegerekend (gedeelten van) al dan niet aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelegen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat erkers, etc. voor de voorgevel niet meetellen bij de berekening van de oppervlakte;
- h.** 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;
- i.** oppervlakte van erfbebouwing:
bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van de erfbebouwing worden niet meegerekend (gedeelten van) de erfbebouwing gelegen binnen het bouwblok.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3. Bedrijf

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gemeentewerf met de daarbij behorende opslag;
- b. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals groen, water, en voorzieningen voor de waterhuishouding, nutsvoorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en erven;

met dien verstande dat per bedrijf voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

3.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming;

- a. voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
 2. andere bouwwerken zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
 3. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. bouwhoogte
palen en masten, verlichtingselementen, verkeerstekens en beeldende kunstwerken	10 m
luifels en ander straatmeubilair	4 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

3.3. Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- c. artikel 3.2.a, onder 1, ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals bijvoorbeeld bergingen of fietsenstallingen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15% van het bouwvlak;
 2. de goot- en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken plat mogen worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45⁰; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45⁰ mogen de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
- d. artikel 3.2.a, onder 3, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel tot ten hoogste 2 m.

3.4. Specifieke gebruiksregels

- a. onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
1. een geluidszoneringsplichtige inrichting;
 2. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo);
 3. gebruik ten behoeve van afval- en inzamelingsdepots.
- b. detailhandel is uitgesloten;
- c. kantoren zijn enkel toegestaan als de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het hoofdgebouw met een maximum van 2000m².

3.5. Afwijking van de gebruiksregels

- a. *Toestaan andere bedrijven:*
Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. het bedrijf is opgenomen in de categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten dan wel het gaat om een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorie 1 of 2;
 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. *Parkeernormen:*
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het wijzigen van de parkeernormen in verband met en overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 4. **Detailhandel**

4.1. **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in meubelen, woninginrichting en tuindecoratie;
- b. aan detailhandel verwante bedrijfsactiviteiten en publieksgerichte dienstverlening;
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen, in- en uitritten, parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

4.2. **Bouwregels**

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming.

a. *Gebouwen algemeen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven.

b. *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

1. op en in de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen.
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
palen, masten en reclame- en andere tekens	4 m
verlichtingselementen	4 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

4.3. **Afwijking van de gebruiksregels**

a. *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het wijzigen van de parkeernormen in verband met en overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 5. **Gemengd**

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Sociale, culturele en educatieve voorzieningen;
- b. zorgvoorzieningen;
- c. onderwijs- en opvangvoorzieningen;
- d. op de begane grondlaag: horeca-C
- e. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening;
- f. kleinschalige bedrijven en werkplaatsen die in de van de regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft de gevolgen voor de omgeving;
- g. wonen;
- h. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 2. het gebruik van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - a. het woonkarakter van de woning;
 - b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - d. het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - e. het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk.
 3. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 4. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
 6. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
 7. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 8. geen buitenopslag plaatsvindt;
 9. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand met een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein;

bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

5.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming.

a. Gebouwen – algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
3. bebouwing mag worden toegevoegd binnen het bestemmingsvlak mits:
 - deze in oppervlakte niet meer bedraagt dan het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage;
 - de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

b. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

1. op en in de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens en terreinafscheidingen;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouw- hoogte
palen, masten en reclame- en andere tekens	4 m
verlichtingsmasten	4 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

5.3. Nadere eisen:

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de toe te voegen bebouwing, zoals opgenomen in artikel 5.2 onder a.3, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de plaats en afmeting van de toe te voegen bebouwing;
- b. de bouwhoogte van de toe te voegen bebouwing;

met als doel de herkenbaarheid van de bestaande boerderij als hoofdgebouw te garanderen evenals het erfkarakter van het ensemble.

5.4. Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het wijzigen van de parkeernormen in verband met

en overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 6. Groen

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen en -partijen inclusief de daarbij behorende onderhoudspaden en/of -stroken, met inachtneming van de keur van het waterschap;
- d. voet- en fietspaden;
- e. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- f. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening": tevens speelvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen.

6.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoalsabri's en telefooncellen en andere bouwwerken zoals nutsvoorzieningen toegestaan.

a. Niet voor bewoning bestemde gebouwen

Voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen gelden de volgende regels:

1. de bruto-inhoud van de gebouwen bedraagt ten hoogste 50 m³;
2. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

b. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

1. toegestaan zijn andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, schakelkasten, pergola's, straat- en pleinmeubilair, recyclingcontainers, (beeldende) kunstwerken, perceelsafscheidingen, kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding en de voet- en fietspaden;
2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
lichtmasten	5 m
andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, (beeldende) kunstwerken	5 m
Geluidwerende voorzieningen	12 m
overige andere bouwwerken	4 m

6.3. Afwijking van de bouwregels

a. Afwijkende maatvoering andere bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 onder b voor het bouwen van wegbewijzering, licht- en andere masten en overige andere bouwwerken met een grotere hoogte, een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

6.4. Afwijking van de gebruiksregels

a. Toestaan hondenuitlaatplaats

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, voor het toestaan van hondenuitlaatplaatsen met inachtneming van de volgende regels:

1. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting en vormgeving.

b. Toestaan speelvoorzieningen op andere locatie

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, onder f, voor het toestaan van speelvoorzieningen op een locatie waar geen aanduiding "speelvoorziening" is opgenomen, met inachtneming van de volgende regels:

1. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting en vormgeving.

6.5. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a.** Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 6.1 bedoelde gronden speelvoorzieningen of voet- of fietspaden aan te leggen, waarvan de gezamenlijke verharde oppervlakte meer bedraagt dan 15% van het bestemmingsvlak, dan wel meer bedraagt dan 1.000 m².
- b.** Een vergunning als bedoeld onder a is slechts toelaatbaar, indien door de werken en/of werkzaamheden de natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke waarden van de betreffende groenvoorziening niet in onevenredige mate worden aangetast.
- c.** Het onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende andere werken en werkzaamheden:
 1. werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. andere werken en/of werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan.

6.6. Wijzigingsbevoegdheid herinrichten groenvoorziening

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigingen ten behoeve van de aanleg van wegen en parkeervoorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de afwijking is noodzakelijk voor een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
2. de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het ruimtelijk beeld van het openbaar (groen)gebied;
5. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het gebruik van belendende percelen;
6. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – wijziging niet toegestaan", mag geen toepassing worden gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 7. **Maatschappelijk**

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs- en opvangvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;
- b. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals tuinen, haal- en brengvoorzieningen ten behoeve van onderwijs, parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

7.2. Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming.

a. *Gebouwen – algemeen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
2. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven;

b. *Andere bouwwerken*

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. bouwhoogte
palen en masten, verlichtingselementen, verkeerstekens en beeldende kunstwerken	4 m
luifels en ander straatmeubilair	4 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken	2 m

7.3. Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

1. artikel 7.2.a onder 1, ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals bijvoorbeeld bergingen of fietsenstallingen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15% van het bouwvlak;
 - b. de goot- en/of boeihoogte niet meer mag bedragen dan 3m;

- c. de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken plat mogen worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen de (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
2. artikel 7.2.a onder 1, ten behoeve van het buiten het bouwblok bouwen van gebouwen ten dienste van het onderwijs met een oppervlakte van ten hoogste 300 m², mits voldaan wordt aan de eisen die gesteld worden door de Wet geluidhinder;
3. artikel 7.2.b, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel tot ten hoogste 2 m.

7.4. Afwijking van de gebruiksregels

a. *Toelaten van andere maatschappelijke voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1, ten behoeve van het toelaten van andere maatschappelijke voorzieningen, mits deze geen onevenredig nadelige gevolgen voor de woonomgeving hebben in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast, en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort van 27 januari 2009.

b. *Parkeernormen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 onder b voor het wijzigen van de parkeernormen in verband met en overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 8. Recreatie

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

8.2. Bouwregels

Op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming.

a. Gebouwen – algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. gebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
2. van gebouwen binnen het bouwvlak mag de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven;
3. de gebouwen buiten het bouwvlak mogen een maximale inhoud hebben van 7m³;
4. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mogen niet meer bedragen dan 3m.

b. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouw- hoogte
palen en masten, waaronder begrepen verlichtings- elementen, verkeerstekens en beeldende kunstwerken	4 m
luifels en ander straatmeubilair	4 m
overkappingen	3 m
erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwer- ken	1 m

8.3. Afwijking van de bouwregels

a. Hogere erf- en terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot ten hoogste 2 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. het straat- en bebouwingsbeeld.

8.4. Afwijking van de gebruiksregels

a. Parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder b voor het wijzigen van de parkeernor-

men in verband met en overeenkomstig een nieuwe door de gemeenteraad vast te stellen parkeernota, dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 9. **Tuin**

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. in- en uitritten, uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

9.2. Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m.

9.3. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen van bouwwerken, mits deze:

- a. onderdeel uitmaken van de oorspronkelijke architectuur;
- b. vorm geven aan de overgang tussen openbaar- en privégebied;
- c. een maximale bouwhoogte hebben van 2 m.

9.4. Specifieke gebruiksregels

Met uitzondering van de gronden aan de zuidzijde van de Zwarteweg wordt onder strijdig gebruik in ieder geval begrepen, het gebruik van de gronden voor het parkeren van auto's.

Artikel 10. Verkeer

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoofd)ontsluitingswegen bestaande uit ten hoogste 2 rijstroken;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – 3 rijstroken toegestaan", mogen de (hoofd) ontsluitingswegen uit ten hoogste 3 rijstroken bestaan;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. in-/uitritten;
- f. bermen en groenvoorzieningen;
- g. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

10.2. Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 10.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals nutsgebouwtjes en fietsenstallingen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- b. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals, lichtmasten, wegwijzers, verkeerstekens en regelininstallaties, schakelkasten, straatmeubilair en (beeldende) kunstwerken;
- c. Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in artikel 10.2 onder b geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
Lichtmasten, andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelininstallaties, (beeldende) kunstwerken en geluidwerende voorzieningen	10 m
overige andere bouwwerken	4 m

Artikel 11. Verkeer – verblijf

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingswegen bestaande uit ten hoogste 2 rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. watergangen en -partijen;
- g. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

11.2. Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 11.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, overbouwingen,abri's en telefooncellen, niet zijnde verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- b. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming zoals, lichtmasten, informatieborden, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, schakelkasten, luifels, pergola's, straat- en pleinmeubilair, recyclecontainers, (beeldende) kunstwerken, speelvoorzieningen en terreinafscheidingen.

11.3. Bouwregels

- a. Voor het bouwen van andere bouwwerken als bedoeld in artikel 11.2, onder b geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
luifels en pergola's	4 m
lichtmasten	10 m
andere masten, wegwijzers, verkeerstekens en regelinstallaties, (beeldende) kunstwerken	4 m
overige andere bouwwerken	4 m

Artikel 12. **Water**

12.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bescherming van het waterschapsbelang, zoals de instandhouding van de waterkering en de waterhuishouding, watergangen en -partijen, onderhoudspaden, taluds, oeverbeschoeiing en bermen met de daarbij behorende kunstwerken;
- b. overbouwingen en onderdoorgangen ten behoeve van het wegverkeer en langzaam verkeer.

12.2. Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 12.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, zoals stuwten, gemalen, duikers en bruggen;
- b. Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - 1. bij het beoordelen van een aanvraag om vergunning voor het oprichten van een ander bouwwerk, horen burgemeester en wethouders de beheerder van de waterkering of de watergang omtrent de voorwaarden die, gelet op het waterschapsbelang, aan de uitvoering van de bouwwerken moeten worden gesteld;
 - 2. de bouwhoogte van de andere bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen.

Artikel 13. **Wonen - 1**

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.** wonen;
- b.** beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 - 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 - 2. het gebruik van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - a. het woonkarakter van de woning;
 - b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - d. het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - e. het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk;
 - 3. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - 4. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
 - 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
 - 6. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
 - 7. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 - 8. geen buitenopslag plaatsvindt;
 - 9. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein.
- c.** bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water;
- d.** in- en uitritten, uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;

met dien verstande dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

13.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming:

a. Gebouwen – algemeen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. ter plaatse van de gegeven aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

aanduiding	categorie
aaneengebouwd	rijwoningen
gestapeld	meergezinswoningen
twee-aan-een	ten hoogste twee aaneen gebouwde woningen
vrijstaand	uitsluitend vrijstaande woningen
woonwagen	uitsluitend woonwagens
standplaats	

2. alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
3. de goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse is aangegeven;
4. de afstand tussen de zijdelingse perceelgrens bij twee-aan-een- en vrijstaande woningen dient minimaal 2,5 meter te bedragen;
5. de diepte van de voortuinen bij de vrijstaande woningen dient minimaal 5 meter en maximaal 8 meter te bedragen;
6. de vrijstaande woningen gelegen langs de Heiligenbergerweg mogen een oppervlakte hebben van 100m², van de overige vrijstaande woningen mag de oppervlakte maximaal 90m² te bedragen;
7. de goothoogte en de bouwhoogte zoals deze na realisatie van de hoofdgebouwen aanwezig zijn, worden aangemerkt als maximale goothoogte en hoogte waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd;
8. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven, met dien verstande dat in geval er geen aanduiding is opgenomen, het maximale bebouwingspercentage 100% bedraagt, echter wel met in achtneming van de overige bouwregels;
9. de voor-, achter- en zijgevels zoals deze na realisatie van de hoofdgebouwen aanwezig zijn, worden aangemerkt als bebouwingsgrens waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwdiepte in ieder geval mag bedragen:

aanduiding	maximum bouwdiepte
aaneengebouwd	10 meter
gestapeld	10 meter
twee-aan-een	10 meter
vrijstaand	12 meter

b. Woonwagens

Voor het bouwen van woonwagens en de daar bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

1. ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" mogen maximaal 12 standplaatsen voor woonwagens worden gerealiseerd;
2. de oppervlakte van een woonwagen en de daar bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 75% van de oppervlakte van de woonwagenstandplaats;
3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m en de dakhelling niet meer dan 45°.

c. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen, woonwagens uitgezonderd, gelden de volgende regels:

1. mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan;
2. de goot- en/of bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,30 m;
3. de goot- en/of bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
4. de bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45°; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen de bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
5. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar:
 - a. voor percelen tussen de 0 m² en 100 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 20% van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 20 m²;
 - b. voor percelen tussen de 100 m² en 500 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 20 m², vermeerderd met 14% van het meerdere van 100 m² van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 75 m²;
 - c. voor percelen groter dan 500 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m², vermeerderd met 2,5 % van het meerdere van 500 m² van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 100 m²;
6. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder c.5 wordt de oppervlakte van bijbehorende aangebouwde bouwwerken aan de voorzijde niet meegerekend;
7. het bouwen van bijbehorende bouwwerken mag niet tot gevolg hebben dat een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat en/of dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
8. dakkapellen en/of dakopbouwen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;

d. Bijbehorende bouwwerken – erkers en ingangspartijen

In afwijking van het bepaalde in artikel 13.2 onder c, mag een bijbehorend bouwwerk, zoals een erker en een ingangspartij voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de diepte van het bijbehorende bouwwerk mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning maximaal 1,5 meter zijn, mits de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2,5 m bedraagt;
2. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdbouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,30 meter;
3. de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 12 m²;
4. het bijbehorend bouwwerk mag minimaal 1 m uit de erfgrens worden geplaatst;
5. het bijbehorend bouwwerk mag maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel beslaan;
6. het bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde mag niet worden gebruikt als (uitbreiding van) bergingen en schuren.

e. Bijbehorende bouwwerken in de voortuin

In afwijking van het bepaalde in artikel 13.2 onder d mag, indien het feitelijk onmogelijk is om een vanaf de openbare weg toegankelijke berging op het achter- of zijerf te realiseren, een bijbehorend bouwwerk in de voortuin worden gebouwd, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1,40 m;
2. de berging is slechts toegankelijk vanaf het eigen erf en wordt gebouwd op een afstand van niet minder dan 0,5 m vanuit de erfgrenzen met het openbaar gebied;
3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m², mits de oppervlakte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2/3 van de voortuin bedraagt;
4. er is geen sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument en/of een beschermd stadsgezicht.

f. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouw- hoogte
pergola's	3 m
palen en masten, zoals vlaggenmasten	5 m
erfafscheidingen op het voorerf	1 m
overige erfafscheidingen	2 m
overige andere bouwwerken	3 m

13.3. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende regels:

- a.** schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van niet meer dan 2 m en een hoogte van niet meer dan 5 m;

- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van niet meer dan 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

13.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, voor zover nodig ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en/of bouwwerken;
- b. de positionering en ruimtelijke uitstraling van de gestapelde meergezinswoningen.

13.5. Afwijking van de bouwregels

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

- a. artikel 13.2.a, onder 2, ten behoeve van het bouwen van liftschachten en ingangspartijen buiten het bouwvlak bij gestapelde woningen;
- b. artikel 13.2.a, ten behoeve van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, zoals kelders;
- c. een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt slechts verleend, mits:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad
 - 3. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat er geen consequenties zijn voor de grondwaterstand in het omliggende gebied.

13.6. Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte;
- b. het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter;
- c. het gebruik van de woningen op de gronden met de bestemming "Wonen -1" voordat aan de westzijde van de rijksweg A28 een geluidsscherm is gerealiseerd, zodanig dat voor de woningen voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Besluit hogere waarden geluidbelasting (besluitnummer 3464834).

13.7. Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.b, onder 3 ten behoeve van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
- b. wanneer de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen op al aanwezige parkeerplaatsen in

de openbare ruimte tot een maximum van 3 parkeerplaatsen, mits het betreffende gebied de extra parkeerdruk kan opvangen;

- c. voor het overige wordt voldaan aan de onder 13.1.b, onder 2 genoemde voorwaarden.

13.8. Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Artikel 14. **Wonen - 2**

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:
 - 1. het beroep of bedrijf door de bewoner van de woning wordt uitgeoefend welke bewoner maximaal 2 medewerkers mag hebben;
 - 2. het gebruik van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroep of bedrijf niet mag leiden tot een (onevenredige) afbreuk of aantasting van:
 - a. het woonkarakter van de woning;
 - b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van de (primaire) woonfunctie;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - d. het woongenot en de woonsituatie van de aangrenzende gronden en bebouwing;
 - e. het woonkarakter en woonmilieu van de straat, buurt of wijk;
 - 3. er geen sprake is van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - 4. maximaal 35% van de bebouwde oppervlakte van de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut voor het beroep of bedrijf, met een maximum van 75 m²;
 - 5. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige invloed heeft op de parkeerbehoefte in de openbare ruimte;
 - 6. er geen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden, met uitzondering van in- en uitladen;
 - 7. het geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer betreft, zoals deze luidt op het tijdstip van het verkrijgen van rechtskracht van dit plan, met dien verstande dat in ieder geval zijn toegestaan de activiteiten die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangemerkt als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun ruimtelijke uitwerking voor de omgeving;
 - 8. geen buitenopslag plaatsvindt;
 - 9. reclame-uitingen maximaal 0,15 m² zijn en plat tegen de gevel worden gemonteerd of vrijstaand op een maximale hoogte van 1 meter op eigen terrein.
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water;
- d. in- en uitritten, uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;

met dien verstande dat per woning voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen Amersfoort d.d. 27 januari 2009.

14.2. Bouwregels

Op en in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming:

a. Gebouwen – algemeen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

1. ter plaatse van de gegeven aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

aanduiding	categorie
twee-aan-een vrijstaand	ten hoogste twee aaneen gebouwde woningen uitsluitend vrijstaande woningen

2. alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
3. de goothoogte en de bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse is aangegeven.

b. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:

1. mogen binnen of buiten het bouwvlak worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel achter het verlengde daarvan;
2. de goot- en/of bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerderd met 0,30 m;
3. de goot- en/of bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
4. de bijbehorende bouwwerken mogen plat worden afgedekt of met een dakhelling kleiner dan 45° ; indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° mogen de bijbehorende bouwwerken een dakhelling overeenkomstig het hoofdgebouw hebben;
5. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar:
 - a. voor percelen tussen de 0 m² en 100 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 20% van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 20 m²;
 - b. voor percelen tussen de 100 m² en 500 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 20 m², vermeerderd met 14% van het meerdere van 100 m² van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 75 m²;
 - c. voor percelen groter dan 500 m² bij elke woning niet meer bedragen dan 75 m², vermeerderd met 2,5 % van het meerdere van 500 m² van de bij de woning behorende kavel, met een maximum van 100 m²;
6. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder c.5 wordt de oppervlakte van bijbehorende aangebouwde bouwwerken aan de voorzijde niet meegerekend;

7. het bouwen van bijbehorende bouwwerken mag niet tot gevolg hebben dat een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie ontstaat en/of dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt met meer dan 50% wordt overschreden;
dakkapellen en/of dakopbouwen op vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan.

c. Bijbehorende bouwwerken – erkers en ingangspartijen

In afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 onder b, mag een bijbehorend bouwwerk, zoals een erker en een ingangspartij voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de diepte van het bijbehorende bouwwerk mag, gerekend vanaf de voorgevel van de woning maximaal 1,5 meter zijn, mits de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2,5 m bedraagt;
2. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waartoe deze bebouwing behoort, vermeerder met 0,30 meter;
3. de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 12 m²;
4. het bijbehorend bouwwerk mag minimaal 1 m uit de erfgrens worden geplaatst;
5. het bijbehorend bouwwerk mag maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel beslaan;
6. het bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde mag niet worden gebruikt als (uitbreiding van) bergingen en schuren.

d. Bijbehorende bouwwerken in de voortuin

In afwijking van het bepaalde in artikel 14.2 onder c mag, indien het feitelijk onmogelijk is om een vanaf de openbare weg toegankelijke berging op het achter- of zijerf te realiseren, een bijbehorend bouwwerk in de voortuin worden gebouwd, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1,40 m;
2. de berging is slechts toegankelijk vanaf het eigen erf en wordt gebouwd op een afstand van niet minder dan 0,5 m vanuit de erfgrenzen met het openbaar gebied;
3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m², mits de oppervlakte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2/3 van de voortuin bedraagt;
4. er is geen sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument en/of een beschermd stadsgezicht.

e. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte
pergola's	3 m
palen en masten, zoals vlaggenmasten	5 m
erfafscheidingen op het voorerf	1 m
overige erfafscheidingen	2 m
overige andere bouwwerken	3 m

14.3. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende regels:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van niet meer dan 2 m en een hoogte van niet meer dan 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van niet meer dan 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

14.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de plaats en afmeting van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, voor zover nodig ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en/of bouwwerken;
- b. de positionering en ruimtelijke uitstraling van de gestapelde meergezinswoningen.

14.5. Afwijking van de bouwregels

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

- a. artikel 14.2.a, ten behoeve van het bouwen van ondergrondse bouwwerken, zoals kelders;
- b. een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt slechts verleend, mits:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. bij de aanvraag van een omgevingsvergunning kan worden aangetoond dat er geen consequenties zijn voor de grondwaterstand in het omliggende gebied.

14.6. Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woonruimte;
- b. het gebruik van garageboxen voor bedrijfsmatige opslag en overige activiteiten met een bedrijfsmatig karakter.

14.7. Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1.b, onder 3 ten behoeve van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de in Amersfoort geldende parkeernormen, waarbij de parkeereis op eigen terrein wordt opgelost;
- b. wanneer de parkeereis niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, de extra parkeerbehoefte wordt opgevangen op al aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte tot een maximum van 3 parkeerplaatsen, mits het betreffende gebied de extra parkeerdruk kan opvangen;

- c. voor het overige wordt voldaan aan de onder 14.1.b, onder 2 genoemde voorwaarden.

14.8. Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven.

Artikel 15. **Leiding – Riool (dubbelbestemming)**

15.1. bestemmingsomschrijving

de voor Leiding – Riool (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het transport van rioolwater door een rioolpersleiding.

15.2. Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 15.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

15.3. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de regels van de daarvoor aangewezen andere bestemming, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leiding en de veiligheid daarvan;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen omtrent het onder a gestelde.

Artikel 16. **Waarde - archeologie 1 (dubbelbestemming)**

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2. Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen ten dienste van de bestemming 'Waarde - archeologie 1' uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m.

a. archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. uitzondering

Het bepaalde onder artikel 16.2.a met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
2. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² draagt;
3. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

c. verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder artikel 16.2.a bedoelde omgevingsvergunning, indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad, of;
2. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

d. voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

e. weigering

De in artikel 16.2.a bedoelde omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

16.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
2. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
3. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30cm;
4. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30cm bedraagt;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
6. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
7. het omzetten van grasland in bouwland;
8. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

b. Archeologisch onderzoeksrapport

1. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in artikel 16.3.a legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. de in artikel 16.3.b1 beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

c. Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 16.3.b1 genoegzaam blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
2. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

d. Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in artikel 16.3.c2 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen en;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

e. Weigering

De in artikel 16.3 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

f. Uitzondering

Het in artikel 16.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. een oppervlak beslaan van ten hoogste 500 m²;
2. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 16.2 van toepassing is;
3. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 17. Waarde - archeologie 2 (dubbelbestemming)

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2. Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen ten dienste van de bestemming 'Waarde - archeologie 2' uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m.

a. archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. uitzondering

Het bepaalde onder 17.2.a met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
2. de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 10.000 m² bedraagt;
3. indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

c. verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de onder 17.2.a. bedoelde omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad, of;
2. schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

d. voorwaarden verlening vergunning

De volgende voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden,
2. de verplichting tot het doen van opgravingen en
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

e. weigering

De onder 17.2.a bedoelde omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
2. het ophogen van de bodem met meer dan 30cm;
3. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30cm;
4. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30cm bedraagt;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
6. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan 30 cm en het aanleggen van diepwortelende beplanting;
7. het omzetten van grasland in bouwland;
8. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm.

b. Archeologisch onderzoeksrapport

1. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in lid 17.3.a legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
2. de onder 17.3.b1 beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

c. Verlening vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 17.3.b1 genoegzaam blijkt dat:

1. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of
2. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

d. Voorwaarden verlening vergunning

De volgende in lid 17.3.c2 genoemde voorwaarden kunnen door burgemeester en wethouders aan de vergunning verbonden worden zoals:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen en;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

e. Weigering

De onder lid 17.3 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

f. Uitzondering

Het in lid 17.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. een oppervlak beslaan van ten hoogste 10.000 m²;
2. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop lid 17.2 van toepassing is;
3. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
4. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Artikel 18 Waarde - ecologie (dubbelbestemming)

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - ecologie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming "Groen" en "Water", mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschaps- natuur-, en ecologische waarden zodanig dat voor flora en fauna verbindingen kunnen ontstaan tussen natuur- of natuurontwikkelingsgebieden.

18.2. Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen volgens de andere bestemmingen ("Groen" en "Water") van deze gronden, mag op en in de gronden als bedoeld in artikel 18.1, niet worden gebouwd.

18.3. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de regels van de daarvoor aangewezen bestemming "Groen" of "Water", mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de ecologische verbindingzone, en;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

18.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Onverminderd het bepaalde in artikel 23 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ("omgevingsvergunning") een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op de in artikel 18.1 bedoelde gronden, met de daarbij aangegeven voorwaarden en uitzonderingen.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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 20 Algemene bouwregels

20.1. Overschrijding bouwgrenzen

In uitzondering op het bepaalde in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) mag de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen de bouwgrens met ten hoogste 0,3 meter mogen overschrijden;
- b. luifels en overstekende delen en balkons de bouwgrens met ten hoogste 1 meter mogen overschrijden;
- c. andere bouwwerken voor de voorgevel, een maximale hoogte van 1 meter mogen hebben en vorm geven aan de overgang tussen openbaar- en privégebied;
- d. bij bouwwerken die boven een openbaar voetpad worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 2,2 meter dient te worden aangehouden;
- e. bij bouwwerken die boven een rijbaan worden aangebracht, een minimale doorgangshoogte van 4,2 meter dient te worden aangehouden.

20.2. Bouwregels nutsvoorzieningen

In uitzondering op het bepaalde in hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) mogen nutsvoorzieningen zowel binnen als buiten de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bruto-inhoud van de gebouwen maximaal 50 m³ bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 3,5 m bedraagt.

20.3. Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het bouwen van luifels, balkons, bordessen, trappen, galerijen, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits:

1. de bouwgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven een voetpad.

20.4. Parkeren

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's in de juiste mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Amersfoort zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2009;
- b. de in artikel 20.4 onder a genoemde parkeernorm flexibel is tot een maximum, in die gevallen waarvoor in de genoemde Nota Parkeernormen Amersfoort een dergelijk maximum is opgenomen en onder de volgende voorwaarden:
 1. voor kantoren op intercity- of knooppuntlocaties en detailhandel op intercity- of knooppuntlocaties;

- a. een door de initiatiefnemer opgesteld en door de gemeente getoetst mobiliteitsprofiel;
 - b. het leveren van een financiële bijdrage aan de gemeente per extra te realiseren parkeerplaats voor bedrijfsgericht parkeren ter grootte van de in genoemde bijlage bedragen;
2. voor kantoren op snelweg- of overige locaties en woningen op snelweg- of overige locaties:
 - a. een door de initiatiefnemer opgesteld en door de gemeente getoetst mobiliteitsprofiel.
- c. de in artikel 20.4 onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2.00 m bij 5,50 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen en bij haaks of gestoken parkeren de ruimten ten minste 2.50 m bij 5.00 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van gereserveerde parkeerruimten voor een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

20.5. Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

20.6. Afwijking van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. het bepaalde in artikel 20.4, onder a en b, indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 1. een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 2. een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf;
 3. het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 3 bedoelde parkeernormen en bedragen te wijzigen, indien door de gemeenteraad nieuwe parkeernormen, dan wel nieuwe bedragen zijn vastgesteld.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1. Verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a.** van onbebouwde gronden:
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer en gebruik van de gronden;
 - 3. als plaats voor sloop-, reparatie- of andere werkzaamheden aan auto's, anders dan incidentele, reguliere onderhoudswerkzaamheden op beperkte schaal;
 - 4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen en LPG;
- b.** van gebouwen en onbebouwde gronden als seksinrichting.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes,abri's, telefooncellen, fietsenstallingen, weegbruggen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van openbaar groen, wegen of speelplaatsen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. voor het in geringe mate overschrijden van de bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 3 m, mits dit noodzakelijk is voor de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing, mits daar door de geldende oppervlakte van de bij de afwijking betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt vergroot;
- c. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.

22.2. Voorwaarden

De afwijking als bedoeld in lid 22.1 worden geweigerd indien door het verlenen van een omgevingsvergunning:

- a. op enig aangrenzend terrein de realisering van de bestemming wordt belemmerd;
- b. onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende terreinen;
- c. de verkeersveiligheidsbelangen onevenredig worden geschaad;
- d. onevenredige aantasting ontstaat van het ruimtelijke of straatbeeld, zoals dat is vastgelegd in het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan d.d. 8 september 2009.

Artikel 23 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

23.1. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden algemeen

Behoudens het bepaalde in artikel 23.2, is het ter waarborging van het karakter van het plangebied verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen of wijzigen van het profiel van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge kunnen hebben.

23.2. Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 23.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende andere werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

23.3. Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 23.1, zijn niet toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in artikel 23.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

23.4. Procedure

Voor zij beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 23.1 voor gronden ter plaatse van de dubbelbestemming "Leiding - Riool", vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de leidingbeheerder.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1.Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2.Overgangsrecht 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.

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.3.Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Randenbroek Zuid".

BIJLAGE 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	nr.	omschrijving activiteit	milieu-categorie
01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw	3
0141.1		Hoveniersbedrijven	1
015	-	Vervaardiging van voedsel en dranken	
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1581	2	- Brood- en beschuitfabrieken	3
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	2	- theepakkerijen	3
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
17	-	Vervaardiging van textiel	
171		Bewerken en spinnen van textielvezels	3
172	0	Weven van textiel:	
172	1	- aantal weefgetouwen < 50	3
173		Textielveredelingsbedrijven	3
174, 175		Vervaardiging van textielwaren	3
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3
18	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
181		Vervaardiging kleding van leer	3
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3
19	-	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3
193		Schoenenfabrieken	3
20	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
2010.1		Houtzagerijen	3
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3
203, 204		Timmerwerfabrieken	3
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	-	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1	- p.c. < 3 t/u	3
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	3
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	3

22	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2221		Drukkerijen van dagbladen	3
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproductie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3
25	-	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	1	- vloeropp. < 100 m ²	3
2513		Rubber-artikelenfabrieken	3
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
26	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
261	0	Glasfabrieken:	
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3
2615		Glasbewerkingsbedrijven	3
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	3
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	3
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	1	- zonder breken, zeven en drogen	3
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3
2682	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
28	-	Vervaard. van producten van metaal (excl. mach./ transportmidd.)	
281	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	1	- gesloten gebouw	3
29	-	Vervaardiging van machines en apparaten	
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:	
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	3
30	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	3

32	-	Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd.	
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3
33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
34	-	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
343		Auto-onderdelenfabrieken	3
35	-	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)	
354		Rijwiel- en motorrijwiel-fabrieken	3
36	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361		Meubelfabrieken	3
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364		Sportartikelenfabrieken	3
365		Speelgoedartikelenfabrieken	3
40	-	Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	B1	- < 10 MVA	2
40	C0	Gasdistributiebedrijven:	
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	C4	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	D1	- stadsverwarming	3
40	D2	- blokverwarming	2
41	-	Winning en distributie van water	
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of s	3
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45	-	Bouwnijverheid	
45	A	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	3
50	-	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	3
5020.4	B	Autobekleiderijen	1
5020.5		Autowasserijen	2
51	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
5121		Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122		Grth in bloemen en planten	2
5123		Grth in levende dieren	3
5124		Grth in huiden, vellen en leder	3

5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134		Grth in dranken	2
5135		Grth in tabaksproducten	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	2
5151.3		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3
5152.2 /.3		Grth in metalen en -halfabrikaten	3
5153		Grth in hout en bouwmaterialen	3
5154		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	3
5162		Grth in machines en apparaten	2
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	-	Vervoer over land	
6022		Taxibedrijven	2
6023		Touringcarbedrijven	3
6024		Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	3
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	3
63	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	3
64	-	Post en telecommunicatie	
641		Post- en koeriersdiensten	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B	TV- en radiozenders (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
71	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3
72	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	-	Overige zakelijke dienstverlening	
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
92	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9301.1	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3

9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	1	- uitvaartcentra	1
9304		Badhuizen en sauna-baden	2

1) geen detailhandel