

Mijzijde 88A Kamerik

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Verkeer	13
Artikel 6 Wonen	14
Artikel 7 Woongebied	19
Artikel 8 Waarde - Archeologie 3	25
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	28
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 10 Algemene bouwregels	28
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	32
Artikel 15 Overgangsrecht	32
Artikel 16 Slotregel	33
Bijlagen bij regels	34
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen	34

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Mijzijde 88A Kamerik' met identificatienummer NL.IMRO.0632.bpMijzijde88A-bVA1 van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt aan het hoofdgebouw, als een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, direct verbonden met en direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, bijvoorbeeld via een toegangsdeur.

1.4 aan huis verbonden beroep

de uitoefening aan huis van een aan huis verbonden beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten;

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend alsmede niet publieksgerichte functies en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.6 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;

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die wordt gekenmerkt door aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.8 achtererf

het bij het hoofdgebouw (bijvoorbeeld woning) behorende erf, dat is gelegen achter de achtergevellijn of in ieder geval achter het bouwvlak;

1.9 achtergevel

de gevel achter de voorgevel, meestal evenwijdig daaraan, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.10 ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten waarbij bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, hersteld en/of geïnstalleerd;

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.15 bestaand gebouw

een gebouw, dat op de eerste dag van de inwerkingtreding van het plan bestaat, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

1.16 bestaand gebruik

het gebruik van gronden of gebouwen dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan bestaat;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een op zich zelf staand, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, niet direct bereikbaar vanuit het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door - op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende - vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van een onderbouw en een zolder;

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 dakkapel

een beperkte doorbreking van het dakvlak door een uit de helling van het dakvlak stekend dakvenster;

1.27 dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.28 dakterras

een niet door wanden omsloten bouwlaag op de eerste of hogere verdieping van een hoofd-, bij- of aanbouw, welke geschikt is gemaakt voor verblijf;

1.29 detailhandel

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

1.30 erf

het al dan niet bebouwde perceelsgedeelte, direct gelegen bij een woning, ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning en indien er een bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is, gelegen buiten het bouwvlak;

1.31 erfbebouwing

verzamelnaam voor bouwwerken, op het erf behorende bij een (woon-) bestemming, die ten dienste staan van het hoofdgebouw en die door de ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, waarbij onderscheid te maken valt tussen: een aanbouw, een uitbouw, een bijgebouw en een overkapping;

1.32 erker

een ondergeschikte uitbouw op de begane grond van de woning, die strekt ter vergroting van het woongenot. Een erker is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en zorgt voor een verbijzondering van de voorgevel zonder de architectuur wezenlijk aan te tasten. Een erker heeft een beperkte diepte en is aan drie zijden geheel of gedeeltelijk voorzien van glas;

1.33 gebouw

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

1.34 grondgebonden woning

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken;

1.35 hoofdgebouw

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

1.36 luifel

een beperkte overkapping op de begane grond van de woning, gedeeltelijk gelegen boven de voordeur;

1.37 openbaar gebied

de openbare weg, openbaar groen en water;

1.38 openbaar groen

groenvoorzieningen (zoals parken, plantsoenen en speel veldjes) die het hele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.39 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen, fietspaden en voetpaden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden of zijkanten. Achterpaden en zijpaden die bedoeld zijn voor bewoners en omwonenden behoren niet tot de openbare weg;

1.40 overkapping

een overdekte ruimte, al dan niet omsloten door maximaal twee wanden. Onder een overkapping wordt ook een carport verstaan;

1.41 pand

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

1.42 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het aan een bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de kruin van de weg in geval dit bouwwerk aan een weg gelegen is;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.43 prostitutie

het aanbieden van seksuele diensten tegen materiële vergoeding;

1.44 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een mate alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 straatmeubilair

de op of bij een weg behorende bouwwerken, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halteaanwijzingen, parkeerregulerende constructies, afvalcontainers, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaarden, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen enabri's;

1.47 twee-aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.48 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, dat een vergroting van de bestaande ruimte in dat hoofdgebouw is en direct daarmee in open verbinding staat;

1.49 voorerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld een woning) behorende erf, dat is gelegen voor de voorgevellijn of in ieder geval voor het bouwvlak;

1.50 voorgevel

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels, zoals deze oorspronkelijk bij de bouw is gerealiseerd;

1.51 vooruitbouw

een uitbouw op de begane grond van een woning. De vooruitbouw is gelegen aan de verblijfsruimte (woonkamer of keuken) en heeft tot doel de woning te vergroten. Door de omvang, vormgeving en situering kan een vooruitbouw een verandering van de bestaande architectuur van de woning tot gevolg hebben. Een vooruitbouw heeft een beperkte diepte en bestaat minimaal aan twee zijden geheel of gedeeltelijk uit glas;

1.52 vrijstaande woning

een woning waarvan het hoofdgebouw niet is aangebouwd aan een andere woning.

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.54 wonen

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning of wooneenheid'.

1.55 woning of wooneenheid

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

1.56 zijerf

het bij een gebouw (bijvoorbeeld de woning) behorende erf, dat is gelegen naast de zijgevellijn van het gebouw of in ieder geval naast het bouwvlak;

1.57 zijgevel

de zijgevel links of rechts, meestal haaks op de voorgevel, zoals deze bij de bouw is gerealiseerd en grenzend aan het zijerf;

1.58 zijgevellijn

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de zijgevels van de hoofdgebouwen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 horizontale diepte van een hoofdgebouw

de afstand tussen het hart van de voorgevel en het hart van de achtergevel van het hoofdgebouw, loodrecht gemeten vanuit de voorgevel.

2.5 nokhoogte:

van het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk tot aan het peil van de woning; uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, zoals liftschachten, trappenhuizen, antennes, schoorstenen, borstweringen en geringe verhogingen worden daarbij niet meegerekend;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de grondoppervlakte

van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- c. collectieve sier en/of moestuin;
- d. dierenweide;
- e. landschappelijke inpassing van het woongebied Mijzijde 88A waar geen inrichting als erf ten dienste van de aangrenzende hoofdgebouwen is toegestaan;
- f. paden;
- g. ontsluitingspaden ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn geen vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op het erf bij een hoofdgebouw toegestaan en mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1.20 meter voor terreinafscheidingen en omheiningen;
- b. 6 m voor palen en masten;
- c. 5 m voor speelvoorzieningen;
- d. 3 m voor de overige;

met dien verstande dat:

- e. ten behoeve van een dierenweide één schuilgelegenheid is toegestaan met een maximale bebouwde oppervlakte van 6 m² en een maximum bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. individuele sier- en/of moestuinen bij de woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - landschappelijke inpassing', de landschappelijke inpassing van de aangrenzende woonbestemming door de instandhouding van de hoge bomen langs de watergang;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', het gebruik voor parkeren.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 2,50 meter mag bedragen.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de in 4.1 bedoelde bomen te kappen of laten kappen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het onder 4.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

4.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt slechts verleend indien door de kap, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een perceelontslutingsweg;
- b. groenvoorzieningen en bermen;
- c. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals parkeren, erven, water, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de in de bestemming passende bouwwerken, waaronder straatmeubilair, mag worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeergelegenheid;
- d. ontsluitingsverhardingen.

6.2 Bouwregels

- a. Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:
 1. binnen de bestemming mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd;

Achtererfgebied

- b. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen en overkappingen op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. 50% onbebouwd dient te blijven;
 2. binnen een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
 3. buiten een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 4. de maximale oppervlakte van erfbebouwing ten hoogste 75 m² bedraagt.

Voorerfgebied naast de zijgevellijn

- c. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen en overkappingen op het voorerfgebied naast de zijgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. 50% van het voorerfgebied dat naast de zijgevellijn ligt onbebouwd dient te blijven;
 2. de gebouwen en overkappingen binnen een zone van 3 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gesitueerd;
 3. binnen een zone van 3 m vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw de hoogte niet meer bedraagt dan 30 cm boven de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw met een maximum van 4 m;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
 5. de afstand tot de voorgevellijn ten minste 1,5 m bedraagt;
 6. de breedte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 3 m.

Voorerfgebied voor de voorgevellijn

- d. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen gebouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. vrijstaande bouwwerken niet zijn toegestaan;
 2. de breedte van gebouwen niet meer bedraagt dan 2/3 van de voorgevel tot een maximum van 4 m;
 3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 m bedraagt;
 4. de diepte van gebouwen niet meer bedraagt dan 1,4 m;
 5. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke redenen aanvaardbaar is.

Dakkappen

- e. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen dakkappen worden gebouwd.

Luifels

- f. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen luifels worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de luifel boven de voordeur wordt aangebracht;
 2. de breedte van de luifel niet meer bedraagt dan 2 m;
 3. de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan 1 m;
 4. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat bij aanwezigheid van een bij een waterbestemming passend bouwwerk, geen gebouw zijnd met een maximale hoogte van 3 meter, de diepte van de luifel niet meer bedraagt dan de diepte van dat bouwwerk;
 5. de bovenkant van de luifel niet meer dan 0,5 m boven de voordeur uitkomt.

Erfafscheiding

- g. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen erfafscheidingen worden geplaatst, met dien verstande dat:
1. in het achtererfgebied en in het voorerfgebied naast de zijgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 2. in het voorerfgebied voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

Zwembaden, jacuzzi's en vijvers

- h. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen zwembaden, jacuzzi's en vijvers worden geplaatst, met dien verstande dat:
1. in het voorerfgebied geen zwembaden en jacuzzi's zijn toegestaan;
 2. in het achtererfgebied zwembaden, jacuzzi's en vijvers zijn toegestaan, mits:
 - geen overkapping wordt aangebracht;
 - de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
 - zwembaden, jacuzzi's en vijvers niet meegeteld worden bij

het maximale bebouwingspercentage.

- i.
- Vlaggenmasten en palen
- j. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen vlaggenmasten en palen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 2. per woning maximaal 1 paal of vlaggenmast wordt geplaatst.

Overige bouwwerken

- k. Op ieder perceel met een bestaande woning mogen overige bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 1 m;
 - 2. achter de voorgevellijn de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

Ondergronds bouwen

- l. De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
 - 2. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie);
 - 3. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
 - 4. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
 - 5. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
 - 6. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd;
 - 7. de oppervlakte van het ondergrondse deel van de kelder wordt niet meegeteld bij het maximale bebouwingspercentage.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van gebouwen, indien dit noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van gronden en bouwwerken op het aangrenzende bouwperceel en/of de verkeersveiligheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 6.2, onder d, afwijken ten behoeve van de bouw van gebouwen op het voorerfgebied voor de voorgevellijn die afwijken van de in lid 6.2, onder d, genoemde maten en afstanden, mits:
 - 1. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbaar bouwwerk een vergunning is verleend;

2. de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 6.2, onder b en c afwijken ten behoeve van een kap op een bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 6 m;
 2. de hoogte van niet-vrijstaande bouwwerken (inclusief kap) niet meer bedraagt dan 7 m;
 3. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter) en de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is;
 4. de lichttoetreding en privacy op buurpercelen niet onevenredig worden aangetast.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van een dakopbouw op een bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte met niet meer dan 1,5 m wordt vermeerderd;
 2. binnen één bouwvlak en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie voor een vergelijkbare bouwwerk een omgevingsvergunning is verleend (trendsetter);
 3. de bouw om ruimtelijke reden aanvaardbaar is;
 4. de lichttoetreding en privacy op buurpercelen niet onevenredig worden aangetast.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 6.2, onder l, afwijken ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:
 1. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
 2. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

6.5 Specifieke gebruiksregels

In of bij een woning is een aan huis verbonden beroep alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de van deze regels deeluitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten mogen geen detailhandel betreffen;

- e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde:

- a. In 6.5, onder a voor een beroep aan huis maximaal 100 m² mag worden gebruikt wanneer het perceel groter is dan 500 m² onder de volgende voorwaarden:
- b. het beroep aan huis dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- c. de noodzaak voor de uitbreiding van de oppervlakte moet zijn aangetoond;
- d. de extra parkeergelegenheid voor de uitbreiding moet op eigen terrein worden gerealiseerd.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
 - c. verkeer en verblijf ten behoeve van ten hoogste één gezamenlijke ontsluiting op de Mijzijde die ook voor de hulpdiensten toegankelijk moet zijn;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. kunstobjecten;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede voor:
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorzicht' een zichtlijn van de Mijzijde naar het achtergelegen veerweidegebied die beschikbaar is als ontsluiting op de Mijzijde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. toegestaan zijn grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en meer-aaneengebouwde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' zijn niet minder dan het aangeduide aantal wooneenheden toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aantal aangeduide wooneenheden toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangeduide bebouwingspercentage van het bouwvlak niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorzicht' moet een doorzicht/ontsluiting worden gerealiseerd en in stand gehouden met een breedte van tenminste 3 meter en ten hoogste de breedte van de aanduiding.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 13 meter bedragen;

- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient bij:
 - 1. vrijstaande woningen aan beide zijden ten minste 3 meter te bedragen;
 - 2. twee-aaneengebouwde woningen aan de niet geschakelde zijde ten minste 3 meter te bedragen;
 - 3. eindwoningen van meer aangebouwde woningen aan de niet geschakelde zijde ten minste 3 meter te bedragen, tenzij de eindwoningen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

7.2.3 *Erfbebouwing op zij- en achtererf*

Op het zij - en achtererf bij woningen is erfbouw in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan gebouwd, met dien verstande dat:

- a. erfbouw uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 60 m²;
- c. 50% van het zijerf en 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
- d. de hoogte van aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 3,5 m;
- e. de hoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- f. aan de achterzijde van de woning, vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning, een aan- of uitbouw gerealiseerd mag worden met een maximale horizontale diepte van 3 m;
- g. alle erfbouw op het zijerf dat grenst aan openbaar gebied tenminste op 1 m afstand van de perceelsgrens geplaatst dient te worden;
- h. alle erfbouw op het zijerf met een breedte tot 2,5 meter op tenminste 1 m achter het verlengde van de voorgevellijn geplaatst dient te worden. Erfbouw breder dan 2,5 meter dient minimaal op een afstand van 1 meter plus daarbij opgeteld de grotere breedte dan de eerdergenoemde 2,50 meter, achter het verlengde van de voorgevellijn te worden geplaatst;
- i. de breedte van aan- en uitbouwen op het zijerf niet meer bedraagt dan 3 m;
- j. dakterrassen niet zijn toegestaan.

7.2.4 *Erfbebouwing op het voorerf*

Op het voorerf bij woningen is erfbouw toegestaan, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend erkers en vooruitbouwen zijn toegestaan;
- b. de erker of vooruitbouw uitsluitend aan de voorgevel van de woning wordt gesitueerd;
- c. de breedte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van de voorgevel met een maximum van 3,5 m;
- d. de diepte van de erker of vooruitbouw niet meer bedraagt dan 1,25 m;

- e. de afstand van de erker of vooruitbouw tot aan de perceelsgrens die aan de voorzijde van het perceel ligt, minimaal 3 m bedraagt;
- f. de hoogte van de erker of vooruitbouw niet meer dan 3 m bedraagt;
- g. de erker of vooruitbouw is afgedekt met een plat dak;
- h. de erker of vooruitbouw niet in het verlengde van een zijgevel van een blok woningen gesitueerd wordt;
- i. er maximaal één erker per woning gerealiseerd wordt;
- j. ten aanzien van luifels geldt dat:
 - 1. een luifel uitsluitend mag worden aangebracht boven de voordeur en voor een deel in het verlengde daarvan;
 - 2. de breedte van de luifel maximaal 2 m mag bedragen;
 - 3. de diepte van de luifel maximaal een diepte mag hebben van de eventueel aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker tot een maximum van 1 m;
 - 4. de bovenkant van de luifel maximaal 0,50 m boven de gevelopening mag liggen, de hoogte van de luifel gelijk dient te zijn aan de hoogte van een eventuele aanwezige of toekomstige vooruitbouw of erker.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen op het voorerf 1 meter en op het zij- en achtererf 2 meter;
- b. 6 meter voor palen en vlaggenmasten;
- c. voor het overige 1 meter op het voorerf en 3 meter op het zij- en achtererf.

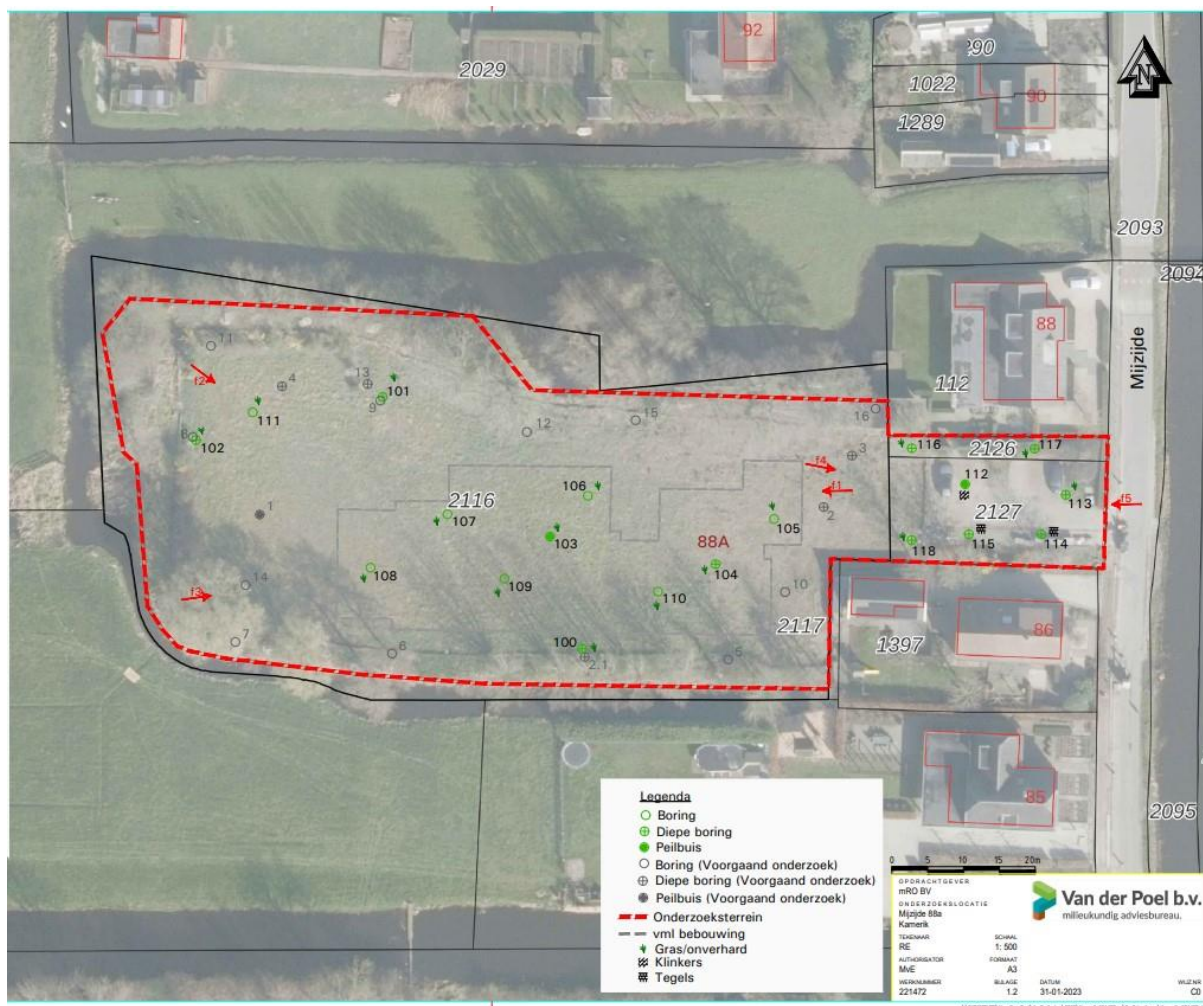
7.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.7 Voorwaardelijke verplichting lichte bodemverontreiniging

De omgevingsvergunning voor bouwen kan alleen worden verleend als vooraf is aangetoond dat er geen fysiek contact mogelijk is met de bodemlaag met verhoogde gehalten aan lood ter plaatse van meetpunt 100 op de afbeelding hierna:



7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en omvang van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de zichtlijn van de Mijzijde naar het achtergelegen veenweidegebied;
- één gezamenlijke ontsluiting op de Mijzijde;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid;
- de milieusituatie.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 *Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven*

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeve van een aan huis verbonden beroep niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 zoals genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen' medewerking wordt verleend;
- c. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- d. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
- e. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.4, voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie niet genoemd in categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen' voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 7.4 toegelaten categorieën van bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen';
- b. lid 7.1 en 7.4, voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de activiteiten aan de woonfunctie geen afbreuk mogen doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven. Dit betekent, dat ten behoeven van een aan huis verbonden bedrijf niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt, een en ander met een maximum van 50 m²;

2. de activiteiten geen hinder mogen opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat, in geval van bedrijfsactiviteiten, slechts aan het vestigen van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 zoals genoemd in bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen' medewerking wordt verleend, dan wel activiteiten voor zover de activiteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegelaten categorieën van bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen';
3. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
4. de activiteiten geen detailhandel mogen betreffen;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is detailhandel door middel van internet toegestaan, met uitzondering van het afhalen van goederen door personen die goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik, verhuur of aanwending;
6. de activiteiten geen nadelige invloed mogen hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de (eventuele) aanwezige archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 500 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 30 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden en roeren en omwoelen van gronden;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- d. het rooien van diepwortelende beplanting en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het verwijderen van funderingen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- f. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- riool- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

8.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. 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 lid 1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. bij archeologische waardevolle gebieden als bedoeld in lid 8.1 een hoge archeologische verwachtingswaarde vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport is overgelegd, uitgevoerd door een vergunninghoudend bedrijf of instantie, waarin de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is aangetoond;

- c. voldaan is aan de volgende verplichtingen die aan de vergunning kunnen worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4.4 Beoordeling aanvraag

Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in lid 8.4.1 kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van een door hen aan te wijzen ter zake archeologisch deskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk aanpassen of laten vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden elders binnen het plangebied aanwezig zijn of ter plaatse niet aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

10.1.1 Algemeen

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande, dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil;
- b. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen (bij een verticale projectie), alsmede ter verbinding van gebouwen;
- c. de afstand tot perceelsgrenzen tenminste 3 m bedraagt, met dien verstande, dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelsgrens mag worden gebouwd;
- d. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- e. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel;
- f. het gebouwde deel van de toegang tot de kelder (trap of hellingbaan) niet op het voorerf mag worden gebouwd.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 ten behoeve van ondergrondse bouw (kelder) buiten de oppervlakte van de bovengronds gelegen vergunde of vergunningsvrije gebouwen, mits:

- a. het zij- en achtererf van de woning voor niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- b. de oppervlakte van de kelder totaal niet meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de kelder rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning of een bijgebouw.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te doen of laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:
 1. seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
 2. opslagplaats voor vaten en kisten en containers, als dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen, grond- en baggerspecie, anders dan voor normaal gebruik van de gronden;
 3. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 4. buitenopslag met uitzondering van terrassen en bijbehorende voorzieningen.

11.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 11.1, is niet begrepen vormen van gebruik als bedoeld in lid 11.1 onder b, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige regels mag worden gebruikt;

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding voor:

- a. het in geringe mate afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken (waaronder goothoogte, hoogte, grondoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen), eventueel met een overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten en dit bouwtechnisch noodzakelijk wordt geacht in verband met de uitoefening van het in het plan toegestane gebruik;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals een vlaggenmast, een kunstwerk, antennes en dergelijke tot een hoogte van 15 m.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van bouwpercelen, dan wel bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- b. het schrappen van de aangegeven bestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden, dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd behoeft te blijven.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de in Hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen gemeente Woerden' (vastgesteld d.d. 2 september 2014) en diens rechtsopvolger(s).

14.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van de in Hoofdstuk 2 genoemde bestemmingen wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota parkeernormen 2022' en diens rechtsopvolger(s).

14.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1.1 en 14.1.2 en toestaan dat:

- a. parkeergelegenheid niet op eigen terrein bij de ontwikkeling wordt gerealiseerd, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen 2022' en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden;
- b. wordt afgeweken van de toe te passen parkeernorm, mits voldaan wordt aan de in de 'Nota parkeernormen 2022' en de in diens rechtsopvolger(s) gestelde voorwaarden.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Afwijkende bouw

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:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 Uitzondering

Lid 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
'Mijzijde 88A Kamerik'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten bij woningen