

Chw Oranjekwartier

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Chw Oranjekwartier

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw016-VG02

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Functieregels	15
Artikel 3	Detailhandel - begane grond	15
Artikel 4	Dienstverlening - begane grond	16
Artikel 5	Garagebox	17
Artikel 6	Groen	18
Artikel 7	Horeca - 2b begane grond	19
Artikel 8	Nutsvoorziening	20
Artikel 9	Verkeer	21
Artikel 10	Wonen	22
Artikel 11	Wonen - gestapeld	23
Artikel 12	Wonen - Oranjekwartier	24
Hoofdstuk 3	Bouwregels	27
Artikel 13	Bouwregel-07	27
Artikel 14	Bouwregel-11	28
Artikel 15	Bouwregel-16	29
Artikel 16	Bouwregel-21	32
Artikel 17	Bouwregel-25	34
Artikel 18	Bouwregel-26	36
Artikel 19	Bouwregel-28	37
Hoofdstuk 4	Dubbelbestemmingen	39
Artikel 20	Waarde - Archeologie - 2	39
Artikel 21	Waarde - Archeologie - 4	42
Hoofdstuk 5	Algemene regels	45
Artikel 22	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 23	Algemene bouwregels	46
Artikel 24	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	51
Hoofdstuk 6	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 27	Overgangsrecht	53
Artikel 28	Slotregel	55

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het **Chw Oranjekwartier** met identificatienummer NL.IMRO.0150.Chw016-VG02 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan*

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

1.3 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *bebouwing*

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

1.7 *bebouwingspercentage*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 *Bed and Breakfast-voorziening*

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 *bedrijfsvloeroppervlakte*

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en overige ruimten aangewend voor de bedrijfsuitoefening van het desbetreffende bedrijf;

1.10 *beroep of bedrijf aan huis*

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.11 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm*

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is 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;

1.12 *bestaand gebruik*

gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.13 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde toegelaten functie;

1.15 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.24 dak

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.25 detailhandel

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

1.26 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.27 duurzame energie

vormen van hernieuwbare energie die verkregen worden uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas). Hieronder wordt onder andere begrepen energie die uit wind, stromend water, zonnestraling en aardwarmte wordt verkregen, maar ook energie die vrijkomt bij verwerking van afval (vooral verbranding) of biomassa. Het gaat om energie waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld;

1.28 duurzame energievoorziening

een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf

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

1.31 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen, natuurobservatie en natuurspeelplaatsen;

1.32 gebouw

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

1.33 geluidgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidgevoelig object wordt aangemerkt;

1.34 geluidgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidwerende voorziening

(gebouwde) voorziening ten behoeve van de wering van het geluid;

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 industriële restwarmte

energie in de vorm van warmte die vrijkomt bij energieomzetting bij industriële processen en welke in dit proces niet wordt benut voor hergebruik;

1.38 kantoor

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodaties (uitgezonderd de daarvoor uitgesloten locaties);

1.39 kap

een dak met een nok en een zekere helling;

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.42 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;

1.43 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

1.44 seksinrichting

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

1.45 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.46 volkstuin

grond waarop voor particulier gebruik op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.47 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.48 weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.49 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.50 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.51 wonen, in gestapelde vorm

een gebouw, dat uit meerdere geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.52 woning/wooneenheid

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.53 zorgwoning

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 **Wijze van meten**

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.4 de dakhelling:

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 3 Detailhandel - begane grond

3.1 *Toegelaten functies*

Ter plaatse van de functie Detailhandel - begane grond is toegelaten:

- a. detailhandel;
 - 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag).

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 4 Dienstverlening - begane grond

4.1 *Toegelaten functies*

Ter plaatse van de functie Dienstverlening - begane grond is toegelaten:

- a. dienstverlening;
 - 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag).

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 5 Garagebox

5.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Garagebox is toegelaten:

- a. garageboxen, ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen en de opslag van huisraad;

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

- a. detailhandel;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- c. een werkplaats.

Artikel 6 Groen

6.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Groen is toegelaten:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;
- l. parkeervoorzieningen, uitsluitend conform het gestelde in artikel 6.2.1;
- m. volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten, uitsluitend conform het gestelde in artikel 6.2.1;

met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Afwijken van de toegelaten functies

6.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.1 onder l en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- b. artikel 6.1 onder m en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinten.

6.2.2 Toepassingsvoorwaarden

- a. De in artikel 6.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:
 1. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
 2. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.
- b. De in artikel 6.2.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 6. de parkeersituatie;
 7. de sociale veiligheid.

Artikel 7 Horeca - 2b begane grond

7.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Horeca - 2b begane grond is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in Bijlage 2 Staat van horeca-activiteiten);
 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag).

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.

Artikel 8 Nutsvoorziening

8.1 *Toegelaten functies*

Ter plaatse van de functie Nutsvoorziening is toegelaten:

- a. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Verkeer is toegelaten:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, verhardingen;
- c. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- h. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- i. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. kunstobjecten;
- m. standplaatsen en warenmarkten;
- n. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 10 Wonen

10.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 24.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 24.3;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 10.2.1 onder b.;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;

met de daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Afwijken van de toegelaten functies

10.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- a. artikel 10.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

10.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 11 Wonen - gestapeld

11.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen - gestapeld is toegelaten:

- a. het wonen, in gestapelde vorm;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 24.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 24.3;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 11.2.1;

met dien verstande dat:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;

met de daarbij behorende voorzieningen

11.2 Afwijking van de toegelaten functies

11.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

11.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.

Artikel 12 Wonen - Oranjekwartier

12.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen - Oranjekwartier is toegelaten:

- a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 24.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 24.3;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen toegelaten;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 24.2 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 24.3;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 12.5;
- d. groenvoorzieningen in de vorm van parken, groenstroken en speelvoorzieningen;
- e. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;

met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief gebruik gronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie Wonen - Oranjekwartier is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 2 jaar het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 15.2, uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

12.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting geluid', is slechts toegestaan als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

12.4 Voorwaardelijke verplichting aanvullende maatregelen geluid

- a. Het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening', is slechts

toegestaan als voor de te openen geveldelen van de geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten op de tweede en hogere bouwlagen een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waardoor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de te openen geveldelen van de woningen in de avondperiode niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

- b. Het gebruik van de woningen op de gronden met de aanduiding 'geluidwerende voorziening' is slechts toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van minimaal 1,80 m en een massa van minimaal 10 kg per m² is gerealiseerd, en in stand wordt gehouden.

12.5 Afwijken van de toegelaten functies

12.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 12.1 onder b en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

12.5.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. de parkeersituatie;
g. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 **Bouwregels**

Artikel 13 *Bouwregel-07*

13.1 *Bouwregels*

Ter plaatse van de 'Bouwregel-07' gelden de volgende regels:

13.1.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

13.1.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

13.2 *Afwijken van de bouwregels*

13.2.1 *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 13.1.2 onder b en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m.

13.2.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 14 Bouwregel-11

14.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'Bouwregel-11' gelden de volgende regels:

14.1.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

14.1.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

14.2 Afwijken van de bouwregels

14.2.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 14.1.1 onder a en b en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m.

14.2.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 15 **Bouwregel-16**

15.1 **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-16' gelden de volgende regels:

15.1.1 *Algemeen*

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. Op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. Op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. Op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

15.1.2 *Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. hoeft binnen de functie Wonen - Oranjekwartier' de voorgevel niet in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- e. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' anders is aangeduid;
- f. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.
- g. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm.

15.1.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m², 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen

15.1.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de

- aanduiding 'bouwMak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.
 - d. in afwijking van het gestelde in lid a, b en c mag ter plaatse van de functie 'Wonen - Oranjekwartier' een overkapping, luifel of pergola worden opgericht aan de voorzijde van de woning waarbij de volgende bepalingen gelden:
 1. de overkapping, luifel of pergola wordt aan de gevel van de woning gebouwd;
 2. voor een hoekwoning mag de overkapping, luifel of pergola tevens aan een zijgevel worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw;
 4. de diepte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

15.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Het bouwen van gebouwen ter plaatse van de functie Wonen - Oranjekwartier volgens het bepaalde in 15.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit Bijlage 3;
 1. van voldoende punten is sprake als per woonblok minimaal 15 punten worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;
- e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

15.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting geluid', wordt slechts verleend als het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van een woning in de dagperiode niet meer bedraagt dan 35 dB(A) en in de avondperiode niet meer bedraagt dan 30 dB(A).

15.4 Voorwaardelijke verplichting aanvullende maatregelen geluid

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening', wordt slechts verleend als voor de te openen geveldelen van de geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten op de tweede en hogere bouwlaag een geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd waardoor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de te openen geveldelen van de woningen in de avondperiode niet meer bedraagt dan 50 dB(A).
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidwerende voorziening' wordt slechts verleend als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm', een gesloten geluidsscherm met een hoogte van minimaal 1,80 m en een massa van minimaal 10 kg per m² wordt gerealiseerd, en in stand wordt gehouden.

15.5 Afwijken van de bouwregels

15.5.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

- a. artikel 15.1.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m of 0,5 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 15.1.4 onder a en toestaan dat een overkapping en/of carport mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- c. artikel 15.1.3 onder h en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- d. artikel 15.1.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel;
- e. artikel 15.1.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.
- f. artikel 15.1.2. onder b en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd.

15.5.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 16 **Bouwregel-21**

16.1 **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-21' gelden de volgende regels:

16.1.1 *Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen

16.1.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen',
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 10%;
- c. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m², 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

16.1.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

16.2 **Afwijken van de bouwregels**

16.2.1 *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 16.1.3 en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwlak mag worden verhoogd tot 2 m;
- b. artikel 16.1.2 onder g en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

16.2.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 17 **Bouwregel-25**

17.1 **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-25' gelden de volgende regels:

17.1.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte per bouwlak mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 onder a, b en c mogen buiten het bouwlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

17.1.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mogen niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

17.1.3 *Volkstuinen*

In afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.2 onder a t/m f mag ten dienste van de functie volkstuinen, moestuinen en/of schooltuinen niet worden gebouwd.

17.2 **Afwijken van de bouwregels**

17.2.1 *Afwijking*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 17.1.3 in die zin dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie volkstuinen kunnen worden gebouwd, mits:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedraagt.

17.2.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het artikel 17.2.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. de groenstructuur;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid;

- i. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de inrichting van de betreffende gronden, indien zij een omgevingsvergunning voor de realisatie van volkstuinten, moestuinten en/of schooltuinen als bedoeld in artikel 17.2.1 willen verlenen.

Artikel 18 **Bouwregel-26**

18.1 **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels:

18.1.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 18.1.1 sub a en b mogen buiten het bouwlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.

18.1.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 19 **Bouwregel-28**

19.1 **Bouwregels**

Ter plaatse van de 'Bouwregel-28' gelden de volgende regels:

19.1.1 *Gebouwen*

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

19.1.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen

Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 5, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 1000 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 20.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

20.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

20.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 20.1 , en
- b. over een oppervlakte groter dan 1000 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

20.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 20.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

20.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

20.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 20.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

20.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 4

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Vaststelling archeologische waarde

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4 en 5, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 21.1,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

21.2.2 Koppelen voorschriften archeologisch rapport

Indien uit het in lid 21.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

21.2.3 Visuele waarneming (oppervlakte tussen 100 en 200 m²)

Indien de ingreep meer dan 100m² maar minder dan 200m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

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

21.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 21.1,
- b. over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

21.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 21.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

21.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100m² maar kleiner dan 200 m².

21.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 21.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

21.3.5 Koppelen voorschriften

- a. Indien de ingreep meer dan 100m² maar minder dan 200m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Indien uit het in artikel 21.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 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 bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Hoofdstuk 5 Algemene regels

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels

23.1 Bestaande afstanden en maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

23.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

23.2.1 Bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken binnen de functie 'Wonen - Oranjekwartier' wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020';
- b. Als het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Strijdig gebruik

- a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter plaatse toegelaten functie(s);
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegelaten functie(s), wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof;
 5. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de toegelaten functie(s) gerichte beheer van de gronden;
 6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegelaten activiteiten, met uitzondering van gronden waarbij middels een specifieke functie detailhandel is toegelaten;
 7. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;

24.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and Breakfast-voorziening mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegelaten);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

24.3 Kleinschalige kinderopvang

24.3.1 Gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

24.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 24.3.1 is niet van toepassing op een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

- a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
- b. een veiligheidszone van een lpg-vulpunt;
- c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
- d. een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- e. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

24.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

24.4.1 Gebruiksregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

24.4.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 24.4.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

24.4.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

24.5 **Voorwaardelijke verplichting waterberging**

24.5.1 *Gebruiksregels*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden binnen de functie 'Wonen - Oranjekwartier' wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020';
- b. Als het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020' wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

24.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functies binnen de functie Wonen - Oranjekwartier zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien in waterberging binnen deze functie overeenkomstig het 'Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2020'.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemene afwijkingsregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de functie- en/of bouwregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de functie- en/of bouwregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 *Wijziging bestemmings- en bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 6. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 6 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

27.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 27.1.1 met maximaal 10%.

27.1.3 Uitzondering

Artikel 27.1.1 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.

27.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

27.2.1 Algemeen

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

27.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1 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.

27.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 27.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.2.4 Uitzondering

Artikel nd27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw Oranjekwartier'

