

Oranjeburgh

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGEN	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Groen - 1	14
Artikel 5 Groen - 2	15
Artikel 6 Tuin - 1	16
Artikel 7 Tuin - 2	17
Artikel 8 Verkeer - verblijfsgebied	18
Artikel 9 Wonen - 1	19
Artikel 10 Wonen - 2	21
Artikel 11 Wonen - 3	23
Artikel 12 Wonen - 4	25
Artikel 13 Waarde - archeologie	27
Artikel 14 Waarde - cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	30
Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling	30
Artikel 16 Algemene bouwregels	31
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 20 Overige regels	35
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	36
Artikel 21 Overgangsrecht	36
Artikel 22 Slotregel	37
BIJLAGEN	39
Bijlage 1 Staat van milieubelastende activiteiten	40
Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van milieubelastende activiteiten	44

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oranjeburgh van de gemeente Schiedam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0606.BP0013-0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanbouw:

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar functioneel wel onderdeel van kan uitmaken.

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 aaneengesloten woningen:

een blok bestaande uit meer dan twee woningen waarvan het hoofdgebouw aan ten minste één zijde aan het op het aangrenzende perceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.7 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.8 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het door de bewoner in een woning of daarbij behorend bijgebouw verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen) of het hebben van een bed and breakfast, met een ruimtelijke uitstraling welke in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.9 achtergevel:

de van de weg gekeerde gevel van een gebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.10 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische sporen en relictten.

1.11 archeologisch waardegebied:

gronden waar archeologische waarden aanwezig of te verwachten zijn.

1.12 bebouwing:

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

bestemmingsplan Oranjeburgh

1.13 bedandbreakfast:

het in een woning of woonschip verstrekken van toeristisch nachtverblijf met maximaal vier bedden en twee kamers.

1.14 bedrijf:

elke volwaardige onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken en installeren van goederen.

1.15 beganegrondlaag:

de eerste op, of nagenoeg op, het maaiveld gelegen bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een onderbouw.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap(verdieping).

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

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 van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 (bruto)vloeroppervlakte:

totale oppervlakte van kantoren, winkels, horeca, bedrijven of maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van de daartoe behorende inpandige ruimten, zoals gemeenschappelijke ruimten, magazijnen en dienstruimten.

bestemmingsplan Oranjeburgh

1.27 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de nok van een dakvlak is gelegen en waarbij de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich in of boven de oorspronkelijke dakgoot bevindt.

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, alsmede ondergeschikte horeca 1 (lichte horeca) waarbij geen mogelijkheid wordt geboden tot het ter plekke consumeren van etenswaren en maaltijden.

1.32 dienstverlening:

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

1.33 dienstverlenendbedrijf:

inrichting ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten, op commerciële dan wel niet commerciële basis, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder mede begrepen publiekgerichte dienstverlening op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied.

1.34 erf:

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

1.35 erker:

een ondergeschikte uitbouw in of aan de gevel van het hoofdgebouw, met een maximale horizontale diepte van 1,0 meter en een maximale breedte van 2/3 van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd.

1.36 extensieve recreatie:

recreatief (mede)gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden en rust- en picknickplaatsen, en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

1.37 gebouw:

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

1.38 geschakelde woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw aan minimaal één zijde door middel van een aanbouw of aangebouwde overkapping aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.39 gestapeldewoning:

een woning in een woongebouw.

bestemmingsplan Oranjeburgh

1.40 halfvrijstaandewoning/ 2-onder-1-kapwoning:

een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.41 hoofdgebouw:

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

1.42 horeca(bedrijf):

- a. horeca 1 (lichte horeca): horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, hoofdzakelijk zijn gericht op het al dan niet ter plaatse consumeren van ter plaatse verstrekte etenswaren en maaltijden en daardoor slechts in beperkte mate hinder voor omwonenden veroorzaken, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur, bistro en restaurant (met bezorg- en afhaalservice);
- b. horeca 2 (middelzware horeca): horecabedrijven die ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom en zalenverhuur (ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen);
- c. horeca 3 (zware horeca): horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals een dancing, discotheek, nachtclub of partycentrum.

1.43 kap:

een afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met één of meer schuine zijden. .

1.44 luifel:

een aan de gevel van een gebouw aangebracht, niet op de grond rustend of anderszins ondersteund (uitschuifbaar) afdak.

1.45 maatschappelijkevoorziening:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.46 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning in het hoofdgebouw of een aan- of bijgebouw.

1.47 mansardekap

een kap gelijk aan het zadeldak, maar dan met twee geknikte vlakken aan iedere langszijde.

1.48 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals voorzieningen ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatienetwerken, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.

1.49 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven het peil is gelegen.

bestemmingsplan Oranjeburgh

1.50 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.51 ondersteunende horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.52 overkapping:

een overdekte constructie met maximaal drie wanden waarvan er maximaal twee tot de constructie behoren.

1.53 parkeerhof

gronden behorende bij een aantal in de nabijheid gelegen woningen waarop het parkeren voor deze woningen geconcentreerd plaatsvindt.

1.54 parkeervoorziening

een plek die geschikt is en ook gebruikt kan worden om te parkeren en waar het tevens mogelijk is om bepaalde maatregelen te treffen om dat parkeren ook daadwerkelijk mogelijk te maken

1.55 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de (ontwerp- of streef-)hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein of dak van een parkeervoorziening ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil.

1.56 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, alsmede daarmee (qua ruimtelijke uitstraling) gelijk te stellen beroepen en bedrijven.

1.57 prostitutie:

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten.

1.58 raamprostitutie:

het etaleren van prostituees achter vensters.

1.59 schilddak

een schilddak of schildkap is een daktype dat wordt gevormd door twee driehoekige schilden of dakvlakken aan de korte kant en twee trapeziumvormige schilden aan de lange kant van het gebouw.

1.60 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 speelvoorziening:

ontmoetingsplek waarbij wordt voorzien in de behoefte tot vermaak en ontspanning.

bestemmingsplan Oranjeburgh

1.62 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals: verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeerregulerende constructies, roadbarriers, afvalinzamelsystemen, brandkranen, informatie- en reclameobjecten, rijwielstandaards, papier- en plantenbakken, zitbanken, communicatievoorzieningen, beeldende kunst, gedenktekens, speelvoorzieningen,abri's e.d..

1.63 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg, in de openbare ruimte of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig door middel van handeling, houding, woord, gebaar of op een andere wijze beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.64 verblijfsgebied:

het tot de openbare ruimte behorende gebied hoofdzakelijk bestemd en ingericht voor (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

1.65 voorgevel:

de naar de weg of naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.66 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke aansluit aan de ligging van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen en een zo gelijkmatig beloop overeenkomstig de weg heeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder a aanwezig is:
 1. ij een wegbreedte van tenminste 10,0 meter, de lijn gelegen op 15,0 meter uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte minder dan 10,0 meter de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg.

1.67 vrijstaandewoning:

een woning welke, met inbegrip van aanbouwen en aangebouwde overkappingen, los staat van de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.68 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.69 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als één eenheid beschouwd kan worden.

1.70 woonzorg-voorziening:

bebouwing bestaande uit woningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende woonzorgfuncties in hoofdzaak ten behoeve van de bewoners van deze woningen zoals voorzieningen en functies in het kader van de gezondheidszorg, kleinschalige detailhandel en (publiekverzorgende) dienstverlening.

1.71 zadeldak

een zadeldak bestaat uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden boven twee evenwijdige muren, de andere muren worden tot onder of even boven de dakschilden opgetrokken. Een zadeldak in de langsrichting ligt evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

percentage van de oppervlakte van een bouwperceel of ander vlak, dat mag worden bebouwd.

2.4 (bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 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.

2.7 hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk onder elkaar gelegen bouwlagen; indien sprake is van één bouwlaag is de hoogte daarvan gelijk aan de goothoogte. De eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,20 meter en de andere bouwlagen zijn minimaal 3 meter hoog. De kap(verdieping) maakt geen onderdeel uit van het aantal bouwlagen.

2.8 (horizontale)diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel, dan wel vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 oppervlakte van een overkapping:

tussen de (neerwaarts geprojecteerde) buitenzijde van de afdekking van de overkapping.

2.11 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden:

- a. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, siertorentjes, een spits, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, dan wel daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen bouwonderdelen, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1,0 meter;
- b. een liftschacht, liftkoker en (ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van) een technische installatie buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding van de maximaal toegelaten hoogte niet meer bedraagt dan 3,0 meter.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGEN

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. woonzorg-voorzieningen, met daaraan ondergeschikte of ondersteunende kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel;
- e. verpleeg- of zorginstellingen, met daaraan ondergeschikte of ondersteunende kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en detailhandel;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daarbij behorende:

- h. tuinen en erven;
- i. ontsluitingswegen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Regels ten aanzien van gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid.
- d. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m c geldt dat:
 1. voor vrijstaande woningen en geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen de bouwregels als genoemd in lid 9.2.1 overeenkomstig van toepassing zijn;
 2. voor aaneengesloten woningen de bouwregels als genoemd in lid 10.2.1 overeenkomstig van toepassing zijn;
 3. de (bouw)diepte van vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen en aaneengesloten woningen niet meer mag bedragen dan 12,0 meter.
 4. ondergrondse bouwwerken zijn toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - ondergronds'.

3.2.2 Regels ten aanzien van parkeergarages

- a. een parkeergarage dient, de toegang en in- en uitrit uitgezonderd, binnen het bouwvlak te worden gebouwd,
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid,
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor de ondergronds gelegen delen van een parkeergarage een bebouwingspercentage van 100%,
- d. voor parkeergarages geldt dat de hoogte, in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1, onder c, niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

bestemmingsplan Oranjeburgh

3.2.3 Regels ten aanzien van bijgebouwen en overkappingen

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn, in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1, onder a en d buiten het bouwvlak toegelaten;
- b. bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- d. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. bijgebouwen worden plat afgedekt of met een kap met een minimale hellingshoek van 40 graden.
- h. bij vrijstaande woningen en geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen dient een bijgebouw aanwezig te zijn.

3.2.4 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

3.3 Nadereisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d, sub 1 en 2 voor:
 - 1. de bouw van een derde bouwlaag met een maximale goothoogte van 10,0 meter, mits de derde bouwlaag plat wordt afgedekt, of met een kap met een maximale hellingshoek van 20 graden;
 - 2. een plat dak of een kap met een maximale hellingshoek van 20 graden met een overstekende dakrand van minimaal 0,6 meter over minimaal 30% van de gehele omtrek van de dakrand.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de verplichting in lid 3.2.3, onder i tot het hebben van een bijgebouw en bepalen dat geen bijgebouw aanwezig hoeft te zijn.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4, onder a en bepalen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór de voorgevel tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het parkeren geldt dat:

- a. bij vrijstaande woningen geschakelde woning of 2-onder-1 kapwoningen dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein, niet zijnde parkeerplaatsen gelegen in een bijgebouw of andere gebouwde voorziening;
- b. bij aaneengesloten woningen dient te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats per woning op ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woning (parkeerhof);
- c. bij gestapelde woningen dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning in een parkeergarage of op een ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woningen (parkeerhof);
- d. voor woonzorg-voorzieningen en verpleeg- of zorginstellingen dient te worden voorzien in minimaal 0,6 parkeerplaatsen per woning of wooneenheid in een parkeergarage of op een ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woningen (parkeerhof).

bestemmingsplan Oranjeburgh

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder b voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder c voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder a voor het realiseren van maximaal de helft van het aantal benodigde parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de begrenzing van het bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de herinrichting van de als 'Gemengd' bestemde gronden indien de binnen het oorspronkelijke bouwvlak gelegen bebouwing (gedeeltelijk) wordt gesloopt en de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt.

Artikel 4 Groen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensieve recreatie;

met daarbij behorende:

- c. straatmeubilair;
- d. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- e. bruggen en duikers;
- f. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 1,0 meter voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 3,0 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder b, sub 1 tot een hoogte van 3,0 meter.

Artikel 5 Groen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensieve recreatie;
- c. speelvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. straatmeubilair;
- e. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- f. bruggen en duikers;
- g. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten tot een hoogte van:
 - 1. maximaal 1,0 meter voor terreinafscheidingen;
 - 2. maximaal 7,0 meter voor palen en masten;
 - 3. maximaal 2,0 meter voor speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder b, sub 1 en 3 tot een hoogte van 3,0 meter.

Artikel 6 Tuin - 1

6.1 Bouwregels

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. parkeervoorzieningen.

6.2 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn erf- en terreinafscheidingen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.11, toegelaten, waarbij voor de erkers, luifels en balkons geldt dat deze niet meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel mogen beslaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 6.2, onder b voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

Artikel 7 Tuin - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erftoegangswegen.

7.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend toegelaten zijn erf- en terreinafscheidingen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.11, toegelaten, waarbij voor de erkers, luifels en balkons geldt dat deze niet meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel mogen beslaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.2, onder b voor erf- en terreinafscheidingen welke voor de voorgevel of het verlengde daarvan zijn gelegen tot een hoogte van 2,0 meter.

Artikel 8 Verkeer - verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen met ten hoogste twee rijstroken en daarbij behorende voorzieningen;
- b. erftoegangswegen;
- c. fiets- en wandelpaden;
- d. verblijfsgebieden;
- e. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- f. tuinen;

met daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. bruggen en duikers;
- i. waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

8.2.1 Regels ten aanzien van tuinen

- a. uitsluitend toegelaten zijn erf- en terreinafscheidingen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn ondergeschikte bouwdelen, als bedoeld in artikel 2.11, toegelaten, waarbij voor de erkers, luifels en balkons geldt dat deze niet meer dan 2/3 van de breedte van de voorgevel mogen beslaan.

8.2.2 Regels ten aanzien van overige gronden

- a. uitsluitend toegelaten zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de hoogte mag maximaal 10,0 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn overkappingen en schuilgelegenheden bij tram- en bushaltes toegelaten tot een hoogte van maximaal 3,5 meter.

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 *Regels ten aanzien van hoofdgebouwen*

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. voor geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen geldt dat de afstand tussen het hoofdgebouw en één van de zijdelingse (bouw)perceelsgrens minimaal 3,0 meter moet bedragen;
- d. voor vrijstaande woningen geldt dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse (bouw)perceelsgrens aan de ene zijde minimaal 3,0 meter moet bedragen en aan de andere zijde minimaal 1,0 meter;
- e. de voorgevel van de woning dient in de (voorgevel)rooilijn geplaatst te worden;
- f. het aantal bouwlagen bedraagt twee, met een maximale goothoogte van 6,0 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- h. de kap heeft de vorm van een schilddak of een zadeldak in de langsrichting;
- i. de helling van een kap is minimaal 40 graden en maximaal 60 graden;
- j. een schilddak heeft een overstekende dakrand van minimaal 0,6 meter;
- k. dakkapellen hebben een overstek van minimaal 0,4 meter.

9.2.2 *Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. bij iedere woning dient een bijgebouw aanwezig te zijn;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- d. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. bijgebouwen worden plat afgedekt of met een kap met een minimale hellingshoek van 40 graden.

bestemmingsplan Oranjeburgh

9.2.3 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

9.3 Nadereisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, onder f voor de bouw van een derde bouwlaag met een maximale goothoogte van 10,0 meter, mits de derde bouwlaag;
 - 1. plat wordt afgedekt, of;
 - 2. met een kap met een maximale hellingshoek van 20 graden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1, onder h en i voor een plat dak of een kap met een maximale hellingshoek van 20 graden met een overstekende dakrand van minimaal 0,6 meter over minimaal 30% van de gehele omtrek van de dakrand en waarbij, in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1, onder f een maximale goothoogte van 7,0 meter is toegelaten.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de verplichting in lid 9.2.2, onder a tot het hebben van een bijgebouw en bepalen dat geen bijgebouw aanwezig hoeft te zijn.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3, onder a en bepalen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór de voorgevel tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het parkeren geldt dat dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein, niet zijnde een parkeerplaats gelegen in een bijgebouw of andere gebouwde voorziening.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.1, onder c voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 9.5 voor het realiseren van maximaal de helft van het aantal benodigde parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening.

Artikel 10 Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van aaneengesloten woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

10.2.1 Regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel van de woning dient in de (voorgevel)rooilijn geplaatst te worden;
- d. het aantal bouwlagen bedraagt twee, met een maximale goothoogte van 6,0 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- f. de kap heeft de vorm van een zadeldak in de langsrichting;
- g. de helling van een kap is minimaal 40 graden en maximaal 60 graden;
- h. dakkapellen hebben een overstek van minimaal 0,4 meter.

10.2.2 Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van minimaal 1,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- c. de horizontale diepte van aanbouwen aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aanbouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- f. bijgebouwen worden plat afgedekt of met een kap met een minimale hellingshoek van 40 graden.

10.2.3 Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een parkeerhof

- a. ter plaatse van een parkeerhof zijn uitsluitend overkappingen toegelaten;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

10.2.4 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

bestemmingsplan Oranjeburgh

10.3 Nadereisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

10.4 Afwijkenvande bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder a en voor het bouwen buiten het bouwvlak van één woning in een rij van minimaal drie aaneengesloten woningen, waarbij:
 1. het bouwvlak aan de achterzijde met minimaal één meter en maximaal drie meter wordt overschreden, en;
 2. de woning met een zelfde maat als waarmee het bouwvlak aan de achterzijde wordt overschreden komt terug te liggen uit de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte van de woning niet meer bedraagt dan de diepte van het ter plekke aanwezige bouwvlak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 onder f voor het realiseren van een zadeldak in de dwarsrichting bij één woning in een rij van minimaal vier aaneengesloten woningen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.2.4, onder a en bepalen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór de voorgevel tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het parkeren geldt dat dient te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats per woning op ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woning (parkeerhof).

10.6 Afwijkenvande gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 10.1, onder c voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Artikel 11 Wonen - 3**11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. een (half)verdiepte gebouwde parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

met daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;

11.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

11.2.1 Regels ten aanzien van hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel van de woning dient in de (voorgevel)rooilijn geplaatst te worden;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- e. de bouwmassa's van het hoofdgebouw worden geleed gebouwd;
- f. de kap heeft de vorm van een mansardekap of zadeldak, waarbij dakkapellen zijn toegelaten;
- g. de helling van een kap is minimaal 30 graden en maximaal 60 graden;
- h. de kap heeft een overstekende dakrand van minimaal 1,0 meter.

11.2.2 Regels ten aanzien van parkeergarages

- a. een parkeergarage dient, de toegang en in- en uitrit uitgezonderd, binnen het bouwvlak te worden gebouwd,
- b. voor parkeergarages geldt dat de hoogte, in afwijking van het bepaalde in lid 11.2.1, onder d, niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

11.2.3 Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. uitsluitend toegelaten zijn bijgebouwen en vrijstaande overkappingen;
- b. bijgebouwen en overkappingen dienen achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 75 m² bedragen, mits niet meer dan 40% van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw wordt bebouwd;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen
- e. bijgebouwen worden plat afgedekt of met een kap met een minimale hellingshoek van 40 graden.

11.2.4 Regels ten aanzien van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een parkeerhof

- a. ter plaatse van een parkeerhof zijn uitsluitend overkappingen toegelaten;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,0 meter bedragen.

bestemmingsplan Oranjeburgh

11.2.5 Regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 meter bedragen, tenzij deze zijn gelegen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, in welk geval de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,0 meter;
- b. de hoogte van palen en masten mag maximaal 7,0 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,0 meter bedragen.

11.3 Nadereisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1, onder d tot de maximaal toegelaten bouw- en goothoogte als aangegeven in een ander tot het bouwvlak behorend maatgevingsvlak, mits dit stedenbouwkundig gewenst en verantwoord is.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, indien gebruik wordt gemaakt van de onder a genoemde afwijkingsbevoegdheid, afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1, onder e en bepalen dat de bouwmassa niet geleed hoeft te worden gebouwd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.2.5, onder a en bepalen dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór de voorgevel tot een bouwhoogte van 2,0 meter.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het parkeren geldt dat dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning in een parkeergarage of op ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woning (parkeershof).

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 11.1 onder c voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.

Artikel 12 Wonen - 4

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen of aaneengesloten woningen;
- b. mantelzorg;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit behorende tot categorie 1 of 2 van de als Bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van milieubelastende activiteiten, mits de gezamenlijke oppervlakte welke ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte van de woning;
- d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;

12.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en voorts met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor vrijstaande woningen en geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen geldt dat de bouwregels als beschreven in lid 9.2 van dit bestemmingsplan overeenkomstig van toepassing zijn;
- b. voor aaneengesloten woningen geldt dat de bouwregels als beschreven in lid 10.2 van dit bestemmingsplan overeenkomstig van toepassing zijn.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de goot- en bouwhoogte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter waarborging van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een evenwichtig ruimtelijk beeld;
- c. de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Voor het afwijken van de bouwregels voor vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen, als genoemd in lid 12.2, lid a, zijn de afwijkingsbevoegdheden als beschreven in lid 9.4 overeenkomstig van toepassing.
- b. Voor het afwijken van de bouwregels voor aaneengesloten woningen, als genoemd in lid 12.2, lid b zijn de afwijkingsbevoegdheden als beschreven in lid 10.4 overeenkomstig van toepassing.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het parkeren geldt dat:

- a. bij vrijstaande woningen, geschakelde en 2-onder-1 kapwoningen dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein, niet zijnde een parkeerplaats gelegen in een bijgebouw of andere gebouwde voorziening;
- b. bij aaneengesloten woningen dient te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats per woning op ten behoeve van het parkeren uitgegeven gronden in de nabijheid van de woning (parkeerhof).

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1, onder c voor andere milieubelastende activiteiten dan bedoeld in dit lid, met in achtneming van de volgende regels:
 - 1. afgeweken kan worden voor een milieubelastende activiteit die niet behoort tot, of niet genoemd is in, categorie 1 of 2 van de Staat van milieubelastende activiteiten (bijlage 1), mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar de feitelijke aard en (milieu-)invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met activiteiten als genoemd in categorie 1 of 2;
 - 2. niet wordt afgeweken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.1 onder c voor een praktijkruimte ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale oppervlakte van de woning.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 12.5, onder a voor het realiseren van maximaal de helft van het aantal benodigde parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Artikel 13 Waarde - archeologie**13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

13.2 Bouwregels

In het belang van de archeologische monumentenzorg mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - archeologie' samenvallende bestemming(en):

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie A' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 100 m² en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie B' geen bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) worden gebouwd waarvan het gezamenlijk oppervlak groter is dan 200 m² en die dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 13.2, voor bouwwerken voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - archeologie' samenvalt.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden*13.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van Burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het ontginnen, verlagen, afgraven, diepploegen, woelen en mengen van gronden;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dan wel het indrijven van enig ander voorwerp

13.4.2 Toepassingsbereik

Het in lid 13.4.1 bedoelde verbod geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie A' voor werken en werkzaamheden met een gezamenlijk oppervlak groter dan 100 m² en die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - archeologie B' voor werken en werkzaamheden met een gezamenlijk oppervlak groter dan 200 m² en die dieper reiken dan 3,5 meter beneden NAP

bestemmingsplan Oranjeburgh

13.4.3 Uitzondering

Het in lid 13.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

13.4.4 Toetsingscriteria en voorwaarden

- a. De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. op basis van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar de werken en/of werkzaamheden plaatsvinden geen archeologische waarden als zodanig aanwezig zijn, dan wel dat er passende maatregelen zijn genomen om de aanwezige archeologische waarden veilig te stellen;
 2. de werken en/of werkzaamheden zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de bestemming 'Waarde - archeologie' samenvalt.
- b. Aan de in lid 13.4.1 genoemde vergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische 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 archeologisch deskundige.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - archeologie' wijzigen door de betreffende bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse, op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Artikel 14 Waarde - cultuurhistorie**14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. het behoud en herstel van actuele cultuurhistorische waarden;
- b. het benutten van potentiële cultuurhistorische waarden.

14.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming van de cultuurhistorische waarden geldt, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' samenvallende bestemming(en) dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

14.3 Afwijken vande bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels, als bedoeld in lid 14.2, voor het veranderen en/of vergroten van gebouwen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw, gelet op:
 - 1. bouwmassa, naar hoofdafmeting en onderlinge verhoudingen;
 - 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen;
 - 3. gevelindeling naar ramen, deuren en erkers.
- b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien uit een schriftelijk advies van de gemeentelijke monumentencommissie blijkt dat geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden.
- c. Aan de afwijking van de bouwregels kunnen uit het oogpunt van de cultuurhistorische waarden voorwaarden worden verbonden.

14.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*14.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) een gebouw of bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

14.4.2 Uitzondering

Het in lid 14.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Bestaandeafwijkingen

Een bestaand bouwwerk, waarvan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan de feitelijk aanwezige hoogte, oppervlakte of afstand tot een ander gebouw of grenslijn in strijd is met een in dit plan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, oppervlakte of afstand, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, maar niet worden vergroot of anders gesitueerd.

16.2 Aangrenzendeterreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

16.3 Nutsvoorzieningen

In het gehele plangebied zijn nutsvoorzieningen toegelaten tot een hoogte van 3,0 meter.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Vormenvanverbodengebruik (onbebouwd)

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, die bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren en voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als opslagplaats van hout en/of aannemersmaterialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond, of ten behoeve van bouw of andere tijdelijke werkzaamheden;
- d. voor opslag van zaken anders dan bedoeld onder b en c;
- e. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie.

17.2 Vormenvanverbodengebruik (gebouwen)

Het is verboden de gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, of tot een doel, strijdig met het bestemmingsplan. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen als detailhandel, met uitzondering van het verkopen of ten verkoop aanbieden van:
 1. goederen, waarvan de verkoop deel uitmaakt van de normale dienstverlening behorende bij het op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijf;
 2. agrarische producten afkomstig van en geteeld op het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf;
- b. van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten, daaronder begrepen kampeermiddelen en bijgebouwen, voor permanente bewoning;
- c. van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn, zo nodig in aanvulling op de specifieke afwijkingsregels, bevoegd af te wijken van de regels van het plan, voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte van de bouwwerken niet meer zal bedragen dan 3,5 meter;
- b. het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen en bouwwerken en bebouwingspercentages, met niet meer dan 10%, ondergeschikte bouwonderdelen, als bedoeld in artikel 2.12, niet meegerekend;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- d. beneden peil gelegen kelders en garages alsmede erkers, balkons, galerijen, luifels, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, waarbij de grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,0 meter mogen worden overschreden;
- e. het in geringe mate, doch met niet meer dan 3,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. mits de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen niet in onevenredige mate worden beperkt en de ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het in geringe mate, doch met niet meer dan 10,0 meter, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voor zover dit noodzakelijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

Artikel 20 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrechtbouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 21.1, onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 21.1, onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrechtgebruik

- 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 in lid 21.2, 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 in lid 21.2, onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Lid 21.2, onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Oranjeburgh van de gemeente Schiedam"

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Schiedam
in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

BIJLAGEN

Bijlage 1 Staat van milieubelastende activiteiten

SBI-code	Omschrijving	Grootste afstand	Categorie
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken: jam	100	3.2
1552	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	30	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
1596	Bierbrouwerijen	300	4.2
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	100	3.2
172	Weven van textiel:		
	- aantal weefgetouwen < 50	100	3.2
	- aantal weefgetouwen ≥ 50	300	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	50	3.1
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	200	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	50	3.1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181	Vervaardiging kleding van leer	50	3.1
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	3.1
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
191	Lederfabrieken	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	3.1
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	100	3.2
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. $< 200 \text{ m}^2$	50	3.1
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221	Uitgeverijen (kantoren)	10	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	100	3.2
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	100	3.2
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	Grafische afwerking	10	1
2223	Binderijen	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1

bestemmingsplan Oranjeburgh

30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	50	3.1
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	3.1
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	Meubelfabrieken	100	3.2
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	10	1
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	50	3.1
365	Speelgoedartikelenfabrieken	50	3.1
3663.1	Sociale werkvoorziening	30	2
3663.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	50	3.1
45	BOUWNIJVERHEID		
45	Bouwbedrijven algemeen:		
	b.o. > 2.000 m²	100	3.2
	- b.o. <= 2.000 m²	50	3.1
45	Aannemersbedrijven met werkplaats±		
	- b.o. > 1000 m²	50	3.1
	- b.o. < 1000 m²	30	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
501	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	100	3.2
5020.4	Autoplaatwerkerijen	100	3.2
5020.4	Autobeklederijen	10	1
5020.4	Autospuitinrichtingen	50	3.1
5020.5	Autowasserijen	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552	Cateringbedrijven	30	2
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1

bestemmingsplan Oranjeburgh

63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expeditieure, cargadoors (kantoren)	10	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641	Post- en koeriersdiensten	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	10	1
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711	Personenautoverhuurbedrijven	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	50	3.1
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	50	3.1
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
72	Datacentra	30	2
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	3.1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	10	1
91	DIVERSE ORGANISATIES		
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	10	1
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
9234	Muziek- en balletscholen	30	2
9234.1	Dansscholen	30	2
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
93	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1

Verklaring gebruikte afkortingen

-	:	niet van toepassing / niet relevant
<	:	kleiner dan
>	:	groter dan
=	:	gelijk aan
cat.	:	categorie
e.d.	:	en dergelijke
i.e.	:	inwonereenheden
kl.	:	klasse
n.e.g.	:	niet elders genoemd

o.c.	:	opslagcapaciteit
p.c.	:	productiecapaciteit
p.o.	:	productieoppervlak
b.o.	:	bedrijfsoppervlak
v.c.	:	verwerkingscapaciteit
u	:	uur
d	:	dag
w	:	week
j	:	jaar

Bijlage 2 Nadere toelichting Staat van milieubelastende activiteiten

De Staat van milieubelastende activiteiten is ontleend aan bijlage 1 van de de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (Sdu Uitgevers BV, 2009). Bijlage 1 omvat de milieubelastende activiteiten met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij die activiteiten is rekening gehouden met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties.

Afstandenvoorgeur, stof, geluid en gevaar

Per milieubelastende activiteit zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen de activiteit en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van de milieubelastende activiteit en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. In de Staat van milieubelastende activiteiten wordt de grootste afstand genoemd.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- of activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

Categorie

De milieucategorie wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. De milieucategorie is vermeld in kolom 'categorie'. Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in tien mogelijke milieucategorieën:

milieucategorie	grootste afstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Bestemmingsplantoetsing

De opsomming in de Staat van milieubelastende activiteiten wil niet zeggen dat alle daarin voorkomende activiteiten ook gerekend moeten worden tot milieubelastende activiteiten in de zin van dit bestemmingsplan. Daarmee is deze systematiek toepasbaar op iedere bestemming waarin functies voorkomen die milieubelastend kunnen zijn, zoals bijvoorbeeld aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten.

bestemmingsplan Oranjeburgh

Voor een juiste toepassing van deze lijst is het van belang dat eerst wordt bepaald of een bepaalde activiteit passend is binnen de het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik. Daarna volgt een tweede toets aan de Staat van milieubelastende activiteiten; in welke mate belast de passende milieubelastende activiteit de milieugevoelige activiteit (het wonen). Dit betreft een dubbele toetsing met cumulatieve voorwaarden.

Voor activiteiten die een zwaardere milieubelasting kennen dan de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie, maar waarvan de functie wel overeenkomt met het bestemmingsplan, is in sommige gevallen een binnenplanse afwijking mogelijk. Dit betreft activiteiten die op grond van de Staat van milieubelastende activiteiten weliswaar worden ingedeeld in een hogere categorie dan is toegelaten, maar in de praktijk een milieubelasting hebben die valt binnen de op grond van het bestemmingsplan toegelaten categorie. In dergelijke gevallen zal aan de hand van onderzoeken aangetoond moeten worden dat de milieufactor die bepalend is voor de indeling in een categorie voor deze specifieke activiteit naar beneden kan worden bijgesteld.