

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein
ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Binnenstad (City) Nieuwegein

ontwerp

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	17
Artikel 4	Centrum - 1	19
Artikel 5	Centrum - B3	21
Artikel 6	Gemengd - 1	23
Artikel 7	Gemengd - A2	25
Artikel 8	Gemengd - A4	27
Artikel 9	Gemengd - B2	29
Artikel 10	Gemengd - C	31
Artikel 11	Groen	33
Artikel 12	Kantoor	35
Artikel 13	Maatschappelijk	37
Artikel 14	Verkeer	39
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	41
Artikel 16	Verkeer - Verblijfsgebied	43
Artikel 17	Water	45
Artikel 18	Wonen	47
Artikel 19	Waarde - Archeologie 4	49
Artikel 20	Waarde - Archeologie 5	51
Artikel 21	Waarde - Archeologie 6	53
Artikel 22	Waarde - Archeologie 8	55
Artikel 23	Waterstaat - Waterkering	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 24	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 25	Algemene bouwregels	61
Artikel 26	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 27	Algemene aanduidingsregels	65
Artikel 28	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 30	Overgangsrecht	73
Artikel 31	Slotregel	75

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Regels

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein met identificatienummer NL.IMRO.0356.BPBI2017-ON01 van de gemeente Nieuwegein.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan-/uitbouw:

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en daaraan functioneel is verbonden.

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:

Een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep of -bedrijf:

Het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, als aangegeven in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', in een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.7 ambachtelijk bedrijf:

Een bedrijf, voorkomend in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dat is gericht op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.8 archeologisch onderzoek:

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologisch rapport:

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft wordt vastgesteld, die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.10 archeologisch verwachting:

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt.

1.11 archeologisch waarde:

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.12 bebouwing:

Eén of meerdere gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 bebouwingspercentage:

Het percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal met gebouwen en/of overkappingen mag worden bebouwd.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

Het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 bedrijfswoning:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.16 begane grond:

De vloer van de op maaiveld of nagenoeg op maaiveld, gesitueerde bouwlaag van een gebouw.

1.17 bestaand:

- Bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- Bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan is vastgesteld.

1.18 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijgebouw:

Een bijbehorend bouwwerk als omschreven in artikel 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat functioneel en bouwkundig ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat (hoofd)gebouw.

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

Een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwperceel:

Een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.25 bouwperceelsgrens:

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak:

Een op de verbeelding door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bruto vloeroppervlak:

Het vloeroppervlak volgens NEN 2580.

1.29 coffeeshop:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet alcoholische dranken en al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren.

1.30 consumentenvuurwerk:

Vuurwerk voor particulier gebruik als bedoeld in het Vuurwerkbesluit (Stb. 2002, 33, laatst gewijzigd Stb. 2019, 378).

1.31 cultuur en ontspanning:

Voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, waaronder: podiumkunsten/theater, bioscopen, musea, expositieruimten, galeries, toeristische attracties, bowling- en poolcentra, muziek- en dansscholen, creativiteitscentra, casino's en zalencentra.

1.32 detailhandel:

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

1.33 dienstverlening:

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

1.34 dove gevel:

Een bouwkundige constructie waarin:

- a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.35 gevel:

Bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, niet zijnde:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.36 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.37 eerstelijns bebouwing:

bebouwing die vanaf een bepaalde aangrenzende openbare weg gezien als de eerste lijn van de aan de betreffende weg gelegen bebouwing kan worden beschouwd;

1.38 functie:

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan.

1.39 gebouw:

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

1.40 geluidsgevoelige functie:

Functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object kan worden aangemerkt;

1.41 geluidsgevoelig gebouw:

Een woning of een andere geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.42 geluidsgevoelig object:

Geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.43 geluidzone:

Een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Stb. 1979, 99, laatst gewijzigd Stb. 2017, 57), waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.44 gevellijn:

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw;

1.45 hoofdgebouw:

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.46 horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig, exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder wordt verstaan: een hotel, bed & breakfast, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek of daaraan verwante inrichting.

1.47 huishouden:

Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.48 kantoor:

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.49 laden en lossen:

Het onmiddellijk, nadat het voertuig tot stilstand is gebracht, bij voortdurende in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is.

1.50 maaiveld:

De gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.51 maatschappelijke doeleinden:

Het openbaar bestuur, medische, sociale, culturele, educatieve, levensbeschouwelijke en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, alsmede kinderopvang en buitenschoolse opvang.

1.52 mantelzorg:

Het bieden van zorg in één woning en bijbehorende aan-en uitbouwen, dus alleen in afhankelijke woonruimte, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke werking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.53 nieuwvestiging kantoren:

de toevoeging of uitbreiding van een kantoor of de transformatie van een gebouw naar een kantoor ten opzichte van het vigerende planologische regime door middel van een ruimtelijk besluit.

1.54 nutsvoorzieningen:

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

1.55 overkapping:

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde en voorzien van een gesloten dak.

1.56 peil:

- a. Voor gebouwen, met uitzondering van bijgebouwen: +1,1 m NAP;
- b. voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend maaiveld.

1.57 risicovolle inrichting:

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of LNG tankstations.

1.58 omgevingskwaliteit:

Een optelsom van verschillende kwaliteiten die de hoedanigheid van een gebied of een plek bepalen;

1.59 seksinrichting:

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

1.60 standplaats:

Het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.61 terras:

Een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

1.62 webwinkel:

Binnen een woning is een webwinkel toegestaan die:

- a. Via het internet goederen ter verkoop aanbiedt aan particulieren;
- b. De gedane bestelling per e-mail accepteert;
- c. de betaling van goederen controleert;
- d. de goederen controleert;
- e. Bestelde goederen verzamelt, verpakt, verzend gereed maakt;
- f. Ter verzending aanbiedt;
- g. Zonder dat sprake is van een combinatie met een showroomfunctie en/of afhaalmogelijkheden en/of betalingsmogelijkheden ter plaatse.

1.63 weg:

Weg, als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

1.64 wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.65 woning:

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

1.66 woonschip:

Elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen.

1.67 woonvloeroppervlak:

De totale oppervlakte van de woning inclusief aan/uitbouwen en bijgebouwen, boven en onder peil.

1.68 zelfstandig kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw, niet zijnde een ondergeschikt kantoor, in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functies (zoals vergaderzalen, kantines, opslagruimtes en serverruimten). Parkeerruimte valt niet onder een ondergeschikte, aan het kantoor ondersteunende functie.

1.69 zoneringsplichtige inrichting:

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.70 zone industrielaai:

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 40 en 53 van de Wet geluidhinder.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 2 Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 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 kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 de hoogte van de eerste bouwlaag:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping.

2.7 de verticale diepte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van een bouwwerk onder peil.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een hulpwarmtecentrale;
- b. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bijbehorende voorzieningen, zoals (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mag de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte worden overschreden door schoorstenen tot maximaal 45 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt de opgenomen maximale bebouwingspercentage.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van opslagtanks mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, vanaf de tweede bouwlaag vanaf maaiveld, met dien verstande dat toegangen en trappenhuizen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- b. detailhandel, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.2;
- c. dienstverlening;
- d. ambachtelijke bedrijven;
- e. horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' tevens voor gezondheidszorg;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'casino' tevens voor een casino;
- h. bestaande standplaatsen;
- i. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan;
 1. onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld vanaf een hoogte van 6 m, gemeten vanaf maaiveld;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- n. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- o. gebouwen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' voor ten hoogste het desbetreffende bebouwingspercentage tot ten hoogste deze hogere bouwhoogte worden gebouwd;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e, ten behoeve van een hoger aantal woningen, mits:

- a. de woningbouw past binnen het door de gemeente vastgestelde c.q. vast te stellen woningbouwprogramma;
- b. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- c. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld zijn gewaarborgd;
- d. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Centrum - B3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - B3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, vanaf de tweede bouwlaag vanaf maaiveld, met dien verstande dat toegangen en trappenhuizen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- b. detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.2;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld;
- d. ambachtelijke bedrijven, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld;
- e. horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld;
- f. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- l. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bestaande gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat de bestaande maatvoering gehandhaafd moet blijven;

5.2.2 Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 is het bouwen van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt aaneengesloten en in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd;
- a. een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 200;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 700 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 24 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 32 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' maximaal 700 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 50 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a, voor het bouwen van (delen van) de gevel van de eerstelijns bebouwing achter de gevellijn, waarbij de afstand van de voorste gevel tot de gevellijn maximaal 10 m bedraagt, mits:

- a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld zijn gewaarborgd;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke doeleinden en kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening, met uitzondering van de gronden met de functieaanduiding 'horeca';
- b. cultuur en ontspanning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'plein' tot ten hoogste 5 m boven peil, tevens voor dienstverlening en horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tot ten hoogste 5 m boven peil, tevens voor horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' tot ten hoogste 5 m boven peil, tevens voor detailhandel, dienstverlening, horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten en ambachtelijke bedrijven, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.2;
- f. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen 1' de gronden tussen maaiveld en 4,5 m boven maaiveld uitsluitend zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan;
 1. onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld vanaf een hoogte van 6 m, gemeten vanaf maaiveld met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' de parkeerplaatsen overal boven maaiveld zijn toegestaan.
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- l. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. bijbehorende voorzieningen, zoals erven en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' voor ten hoogste het desbetreffende bebouwingspercentage tot ten hoogste deze hogere bouwhoogte worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen 1' is tussen het maaiveld en 4,5 m boven maaiveld het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen 1' is tussen het maaiveld en 4,5 m boven maaiveld het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat

de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;

- c. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Overhangende bouwdelen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder d en 6.2.2 onder a voor zover dit aanvaardbaar is voor de doorstroming van het verkeer, de inpassing van kabels en leidingen en de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende verkeers- en verblijfsgebied.

Artikel 7 Gemengd - A2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - A2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- d. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- j. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 *Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 120;
- d. de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 750 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 50 m;

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de nieuwvestiging van een horecabedrijf in de categorieën 1 en 2 op de eerste bouwlaag boven maaiveld, mits:

- a. een nieuw te vestigen horecabedrijf een bijdrage levert aan een levendig centrumgebied;

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte horeca maximaal 250 m² bedraagt.

Artikel 8 Gemengd - A4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - A4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.500 m² bedraagt;
- b. cultuur en ontspanning, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 2.250 m² bedraagt;
- c. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, vanaf de tweede bouwlaag vanaf maaiveld, met dien verstande dat toegangen en trappenhuizen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- d. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de gronden tussen maaiveld en 8 m boven maaiveld uitsluitend zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- j. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- k. gebouwen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 80;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen bouwhoogte;
- e. de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt aaneengesloten en in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze regels wordt verstaan het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 8.1 onder a, b en c, in bestaande gebouwen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder a, ten behoeve van de nieuwvestiging van een horecabedrijf in categorie 3 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, mits:

- a. een nieuw te vestigen horecabedrijf een bijdrage levert aan een levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. de sociale veiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 9 Gemengd - B2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - B2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 2.000 m² bedraagt, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.3;
- c. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld;
- d. ambachtelijke bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld;
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en uitsluitend op de eerste bouwlaag boven maaiveld, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 350 m² bedraagt, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.2;
- f. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- l. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor een gebouw geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale bouwhoogte van 4,5 m;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 100;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' geldt dat de eerstelijnsbebouwing in de figuur 'gevellijn' wordt opgericht;
- f. herbouw van een bestaand gebouw is niet toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze regels wordt verstaan het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 9.1 onder a t/m e in bestaande gebouwen.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, ten behoeve van de nieuwvestiging van een horecabedrijf in de categorieën 1 en 2 op de eerste bouwlaag boven maaiveld, mits:

- a. een nieuw te vestigen horecabedrijf een bijdrage levert aan een levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte horeca maximaal 250 m² bedraagt.

Artikel 10 Gemengd - C

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - C' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoren, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 5.000 m² bedraagt, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.3;
- c. maatschappelijke doeleinden, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 2.000 m² bedraagt;
- d. dienstverlening en ambachtelijke bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en op de eerste bouwlaag boven maaiveld, waarbij geldt dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte maximaal 1.500 m² bedraagt;
- e. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen, waaronder begrepen fietsenstallingen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. geluidswerende voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- k. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals erven, (ongebouwde) parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw en een gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor een gebouw en een gebouwde parkeervoorziening geldt voor de eerste bouwlaag vanaf maaiveld een minimale hoogte van 4,5 m;
- c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 870;
- d. het bebouwingspercentage van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen bedraagt maximaal 75% per bouwvlak;
- e. het bebouwingspercentage van de delen van de gebouwen genoemd onder d met een bouwhoogte van meer dan 6 m boven maaiveld, bedraagt maximaal 60% per bouwvlak;
- f. de bouwhoogte van gebouwen en gebouwde parkeervoorzieningen mag maximaal 20 m bedragen, met dien verstande dat voor delen van deze gebouwen geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' maximaal 2000 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 3 keer 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 36 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' maximaal 1500 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 2 keer 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 40 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' maximaal 1500 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 2 keer 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 50 m;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' maximaal 900 m² bruto

- vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 30 m, met dien verstande dat hiervan maximaal 550 m² bruto vloeroppervlakte per bouwlaag mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 70 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' maximaal 30 m bedragen;
 - h. de gevel van de eerstelijns bebouwing wordt in de gevellijn ter plaatse van de figuur 'gevellijn' gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' aan de Zuidstedeweg de aaneengesloten eerstelijns bebouwing een breedte heeft van minimaal 40 m en
 - 2. ter plaatse van de figuur 'gevellijn' aan de Zuidstedeweg de aaneengesloten eerstelijns bebouwing op twee plaatsen wordt onderbroken door een onbebouwd deel in en achter de gevellijn ter breedte van minimaal 10 m
 - i. herbouw van een bestaand gebouw en een bestaand gebouwde parkeervoorziening is niet toegestaan.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub h, voor het bouwen van (delen van) de gevel van de eerstelijns bebouwing achter de gevellijn, waarbij de afstand van de voorste gevel tot de gevellijn maximaal 5 m bedraagt, mits:

- a. een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing is gewaarborgd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld zijn gewaarborgd;
- c. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze regels wordt verstaan het gebruik van de gronden, zoals bedoeld in lid 10.1 onder a t/m d, in bestaande gebouwen.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1, ten behoeve van de nieuwvestiging van een horecabedrijf van de categorieën 1 en 2 of detailhandel op de eerste bouwlaag boven maaiveld, mits:

- a. een nieuw te vestigen horecabedrijf of detailhandel een bijdrage levert aan een levendig centrumgebied;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte horeca maximaal 250 m² bedraagt;
- d. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte detailhandel maximaal 250 m² bedraagt.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, oeververbindingen en waterpartijen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' tevens voor inritten met een breedte van ten hoogste 15 m.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- h. gebouwen in de vorm van overdekte viaducten ten behoeve van voetgangers en fietsers;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. bijbehorende voorzieningen, zoals verhardingen en paden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 *Gebouwen in de vorm van overdekte viaducten*

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van overdekte viaducten dient vanaf maaiveld voor de te kruisen wegen een vrije ruimte van minimaal 4,5 m hoog te worden vrijgehouden.

11.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en geluidswerende voorzieningen mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, al dan niet in combinatie met ondergeschikte dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' in de eerste bouwlaag vanaf maaiveld, tevens voor detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijven en horeca in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat wordt voldaan aan hetgeen is bepaald in lid 26.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' vanaf de tweede bouwlaag vanaf maaiveld, tevens voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat toegangen en trappenhuisen en bij de woningen behorende bergingen overal zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' tevens voor gezondheidszorg met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte', tevens voor een praktijk voor tandheelkunde en orthodontie;
- g. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan;
 1. onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld vanaf een hoogte van 6 m, gemeten vanaf maaiveld;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- l. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. bijbehorende voorzieningen zoals verkeers- en verblijfsgebieden, water, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het aangegeven percentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan is aangegeven. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven dan mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan;
 1. onder maaiveld tot een diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld vanaf een hoogte van 6 m, gemeten vanaf maaiveld, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' de parkeerplaatsen overal boven maaiveld zijn toegestaan;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. bijbehorende voorzieningen zoals, erven, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' voor ten hoogste het desbetreffende bebouwingspercentage tot ten hoogste deze hogere bouwhoogte worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van gebouwen, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van masten, palen, kunstwerken en reclame-uitingen mag niet meer dan 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een gebouw, zoals bedoeld in lid 13.2.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dove gevel' kan uitsluitend worden verleend indien vaststaat dat wordt voorzien in een dove gevel.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.3.1, indien is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de desbetreffende gevel niet meer bedraagt dat de wettelijke grenswaarde.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten van maximaal twee doorgaande rijstroken exclusief opstelstroken en busstroken, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de Zuidstedeweg, de Wijkerslootweg en de Weg naar de Poort maximaal 2x3 doorgaande rijstroken zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de A.C. Verhoefweg maximaal 2x2 doorgaande rijstroken zijn toegestaan;
- b. wandel- en fietspaden en trappen met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats', tevens voor 1 standplaats met een maximaal oppervlak van 28 m², inclusief bijbehorende voorzieningen zoals luifels, uitstallingen en vuilnisbakken;
- d. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. parallelwegen, bus- en carpoolstroken;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging, oeververbindingen en waterlopen;
- j. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- k. gebouwen in de vorm van overdekte viaducten ten behoeve van voetgangers en fietsers;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. verhardingen, waaronder begrepen ongebouwde parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 *Gebouwen in de vorm van overdekte viaducten*

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van overdekte viaducten dient vanaf maaiveld voor de te kruisen wegen een vrije ruimte van minimaal 4,5 m hoog te worden vrijgehouden.

14.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten, reclame-uitingen en geluidswerende voorzieningen mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte vanabri's mag maximaal 3 m en de oppervlakte mag maximaal 10 m² bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen;

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. wandel- en fietspaden en trappen met een functie voornamelijk gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- c. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- d. fiets- en groenvoorzieningen;
- e. reclame-uitingen;
- f. kruisingen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, oeververbindingen en waterlopen;
- j. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- k. gebouwen, waaronder begrepen overdekte viaducten ten behoeve van voetgangers en fietsers;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. verhardingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 m bedragen;
- b. de bruto vloeroppervlakte van een gebouw mag maximaal 75 m² bedragen.

15.2.2 Gebouwen in de vorm van overdekte viaducten

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van overdekte viaducten dient vanaf maaiveld voor de te kruisen wegen een vrije ruimte van minimaal 4,5 m hoog te worden vrijgehouden.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen mag maximaal 4 m bedragen.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden en trappen met een functie voornamelijk gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. terrassen;
- c. markt;
- d. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- e. fiets-, groen- en speelvoorzieningen;
- f. reclame-uitingen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan:
 1. onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. geluidswerende voorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, oeververbindingen en waterlopen;
- k. nutsvoorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. verhardingen, waaronder begrepen ongebouwde parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Gebouwen in de vorm van viaducten ten behoeve van voetgangers en fietsers*

Ten behoeve van overdekte viaducten dient vanaf maaiveld voor de te kruisen wegen een ruimte van minimaal 4,5 m hoog te worden vrijgehouden.

16.2.2 *Gebouwen in de vorm van overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw in de vorm van een overkapping is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping';
- b. de bouwhoogte van een gebouw in de vorm van een overkapping mag maximaal 4 m bedragen.

16.2.3 *Gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw ten behoeve van parkeervoorzieningen mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen bouwhoogte.

16.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een geluidswerende voorziening mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte vanabri's mag maximaal 3 m en de oppervlakte mag maximaal 10 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, mag maximaal 3 m bedragen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. infiltratievoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug', tevens voor kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeer;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bruggen en viaducten mag maximaal 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,5 m bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze regels wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van het afmeren van woonschepen.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- b. mantelzorg in een afhankelijke woonruimte;
- c. behoud en bescherming van de omgevingskwaliteit;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de parkeerplaatsen uitsluitend zijn toegestaan:
 1. onder maaiveld tot een verticale diepte van ten hoogste 4 m onder peil;
 2. boven maaiveld vanaf een hoogte van 6 m, gemeten vanaf maaiveld;
- f. tuinen.

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- g. gebouwen;
- h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. erven.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de opgenomen maximale bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw worden verhoogd tot maximaal 4 m boven de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, mits het bouwdeel boven de maximaal toegestane goothoogte minimaal twee schuine dakvlakken heeft;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen de woningen gestapeld worden gebouwd.

18.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 50 % bebouwd worden, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak ten hoogste 30 m² mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak ten hoogste 60 m² bedragen, indien maximaal 25 % van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd is;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- en uitbouw mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 4 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 onder b en c en toestaan dat het oppervlak van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de mantelzorg tot maximaal 60 m² wordt vergroot, mits er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en waarvoor graaf- en/of heikwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

19.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 19.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 19.2.1 en 19.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij:

- a. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid; en
- b. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

19.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in sublid 19.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de in lid 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in sublid 19.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

19.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.3.1 kan pas worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

19.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 19.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 4' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 150 cm beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

20.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 20.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 20.2.1 en 20.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij:

- a. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid; en
- b. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

20.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in sublid 20.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de in lid 20.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 1,5 m en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

20.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in sublid 20.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

20.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1 kan pas worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

20.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 20.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 5' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 6

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 300 cm beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

21.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 21.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 21.2.1 en 21.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij:

- a. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid; en
- b. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

21.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in sublid 21.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de in lid 21.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 3 m en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;

- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

21.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in sublid 21.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

21.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 kan pas worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

21.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 21.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 6' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 8

22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.
- b. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en waarvoor graaf- en/of heiwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 150 cm beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin:

- a. de aanwezigheid van archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

22.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in sublid 22.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 22.2.1 en 22.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij:

- a. de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid; en
- b. gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

22.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Behoudens het bepaalde in sublid 22.3.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op en in de in lid 22.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 1,5 m en met een oppervlakte van meer dan 10.000 m², waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en het ophogen van de bodem;
- b. het verlagen en verhogen van het waterpeil;

- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in sublid 22.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening:
 - 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 - 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

22.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 kan pas worden verleend:

- a. indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. nadat ter beoordeling van het archeologisch rapport advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

22.3.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 22.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie 8' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 8' aan gronden, grenzend aan deze bestemming, toe te kennen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor:

- a. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Ten dienste van en in verband met de primaire bestemming zijn toegelaten:

- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3,5 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterstaatsvoorziening.

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

23.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

23.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de betreffende waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 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.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

25.2 Overschrijdingen bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

25.3 Voorwaardelijke verplichting geluid

Een omgevingsvergunning voor het bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van geluidsgevoelig gebouw, kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat:

- a. de geluidsbelasting op een geluidsgevoelig object en/of een geluidsgevoelige functie voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- b. de gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van het totale wegverkeer op een geluidsgevoelig object en/of een geluidsgevoelige functie niet hoger is dan 65 dB.

25.4 Voorwaardelijke verplichting water

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een gebouw kan slechts worden verleend indien vaststaat dat het hemelwater is afgekoppeld van de riolering en dat van een hevige bui minimaal 20 mm hemelwater, gerekend over het bestaande en nieuw te realiseren verharde oppervlak, wordt verwerkt en geïnfiltreerd in de ondergronden bij het desbetreffende gebouw.

25.5 Nadere eisen windcomfort

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de hoogte en de bouwwijze van gebouwen met een bouwhoogte van meer dan 15 m voor zover dit noodzakelijk is om onaanvaardbare gevolgen te voorkomen voor het windcomfort in de verblijfsgebieden in de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen, mede gelet op het karakter van de desbetreffende verblijfsgebieden, waarbij geldt dat:

- a. door de nadere eisen de gebruikswaarde van de te bebouwen gronden niet onevenredig mag worden geschaad;
- b. de bouwhoogte van (delen van) gebouwen met ten hoogste 10% mag worden teruggebracht.

25.6 Nadere eisen schaduwwerking

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van meer dan 15 meter met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van schaduwwerking.

25.7 Nadere eisen omgevingskwaliteit

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het behouden en beschermen van een aanvaardbare omgevingskwaliteit bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij voor de vereiste mate van aanvaardbaarheid de normen van toepassing zijn uit de set beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Binnenstad (City) Nieuwegein' van de gemeente Nieuwegein, dan wel in het geval deze set beleidsregels tussentijds worden gewijzigd of vervangen door een andere set beleidsregels, deze gewijzigde, respectievelijk vervangende set beleidsregels.

25.8 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

Ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan voldoende parkeergelegenheid voor auto's, overeenkomstig de Nota Parkeernormen 2011-2015 van de gemeente Nieuwegein, of de opvolger daarvan, is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Indien in de onder a bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien op eigen terrein, moet de stallingsruimte per auto een afmeting hebben van minimaal 1,80 meter bij 5 meter met daarnaast voldoende in- en uitstapruimte.
- c. Indien in de onder a bedoelde parkeergelegenheid wordt voorzien in het openbaar gebied, kan het college hieraan voorwaarden stellen voor wat betreft afmetingen en situering.
- d. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend overdekt toegestaan.
- e. Een bouwwerk waarvan een behoefte aan ruimte voor laden of lossen van goederen wordt verwacht, is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat op het bouwperceel of in de omgeving daarvan aan voldoende ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien en in stand wordt gelaten.
- f. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a en onder e en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie of op andere wijze in de nodige parkeergelegenheid; of
 2. in laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een coffeeshop;
- c. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een risicovolle inrichting, tenzij bestaand.

26.2 Detailhandel

Op gronden met de bestemming:

- a. Centrum - 1;
- b. Centrum - B3;
- c. Gemengd - 1;
- d. Gemengd - B2,

mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regels:

- e. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve detailhandel bedraagt niet meer dan 46.000 m².

26.3 Kantoren

Op gronden met de bestemming:

- a. Gemengd - B2;
- b. Gemengd - C,

mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de daar voorkomende bestemmingen en bijbehorende planregels met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van nieuwvestiging van zelfstandige kantoren bedraagt maximaal 21.000 m², inclusief verleende omgevingsvergunningen voor zelfstandige kantoren die niet zijn ingetrokken.

26.4 Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Ten aanzien van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf in een woning gelden de volgende voorwaarden:

- a. Het vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer dan 35% van het woonvloeroppervlak met een maximum van 75 m² bedragen;
- b. De activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
- c. In geval van bedrijfsactiviteiten, zijn activiteiten toegestaan in een woning die door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, en voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit);
- d. De activiteiten mogen geen detailhandel, risicovolle inrichtingen, seksinrichting en/of horeca betreffen;
- e. Webwinkels zijn toegestaan;
- f. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
- g. Er dient een relatie te zijn tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteit(en).

26.5 Voorwaardelijke verplichting geluid

- a. Het is niet toegestaan de gronden in gebruik te nemen of te hebben voor het doeleind 'wonen' indien:
 1. de geluidsbelasting op een geluidsgevoelig object en/of een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
 2. de gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van het totale wegverkeer op een geluidsgevoelig

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

- object en/of een geluidsgevoelige functie hoger is dan 65 dB;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 2 is het gebruik van gronden voor het doeleind 'wonen' toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van dove gevels teneinde te komen tot een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 geluidzone - industrie

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van geluidsgevoelige gebouwen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag een geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- c. het gebruik van niet-geluidsgevoelige gebouwen als geluidsgevoelige gebouwen is niet toegestaan, tenzij de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

27.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

27.2.1 Functies

De gronden gelegen binnen een straal van 400 m rondom de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn bestemd voor het beschermen van de functie van de in de nabijheid van dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.

27.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende bepalingen:

1. Binnen een straal van 100 m, geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan 5 m
2. Binnen een straal van 100 tot 200 m, geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan 6,25 m;
3. Binnen een straal van 200 tot 300 m, geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan 7,5 m;
4. Binnen een straal van 300 tot 400 m, geen bebouwing mag worden opgericht hoger dan 10 m. Met dien verstande dat reeds bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd.

27.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2, onder b voor het bouwen van gebouwen, met inachtneming van de bij de betreffende bestemming behorende voorschriften, indien is aangetoond dat het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden geschaad. Alvorens te beslissen over het verlenen van vrijstelling moeten Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgeven.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing hoger dan 0,5 m in het gebied als zodanig op de verbeelding aangegeven;
 2. Het beplanten met bomen, heesters en ander opgaande begroeiing hoger dan 5 m in het gebied als zodanig op de verbeelding aangegeven.
- b. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 27.2, onder d zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

27.3 Karakteristiekbouwwerk

27.3.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een karakteristiek bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 onder a kan pas worden verleend:
 1. als het bevoegd gezag een advies over de aanvraag heeft ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;
 2. nadat door de aanvrager een cultuurhistorisch onderzoek is overgelegd, tenzij het bevoegd gezag heeft bepaald dat een dergelijk onderzoek voor de betreffende aanvraag niet noodzakelijk is;
 3. en vaststaat dat:
 - met de aangevraagde sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk of cultuurhistorische elementen aan de buitenzijde van het bouwwerk; of
 - na sloop, nieuwbouw plaatsvindt conform de oorspronkelijke karakteristieke hoofdvorm;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 27.3.1 onder b, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning ook verlenen als naar haar oordeel de vergunning in alle redelijkheid niet geweigerd kan worden;
- d. het in artikel 27.3.1 onder a gestelde verbod geldt niet voor:
 1. normaal beheer en onderhoud;
 2. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan; a
 3. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- e. het bevoegd gezag kan ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarde in de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.3.1 onder a nadere eisen stellen aan:
 1. de situering, afmetingen, de vormgeving, kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken en/of bouwwerken;
 2. de gevelindeling van bouwwerken.

27.3.2 Geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder omgevingsvergunning

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een karakteristiek bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk te wijzigen;
- b. van een wijziging als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake wanneer één of meerdere van de volgende onderdelen worden gewijzigd:
 1. bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 2. dakvorm, nokrichting, dakhelling, dakoverstekken, goot- en daklijsten en schoorstenen; gevelindelingen door ramen, deuropeningen en erkers.

27.3.3 Afwijken voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een karakteristiek bouwwerk

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.3.2 onder a voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een karakteristiek bouwwerk aan de buitenzijde mits:

- a. het bevoegd gezag een advies over de aanvraag heeft ontvangen van de gemeentelijke monumentencommissie;
- b. nadat door de aanvrager een cultuurhistorisch onderzoek is overgelegd, tenzij het bevoegd gezag heeft bepaald dat een dergelijk onderzoek voor de betreffende aanvraag niet noodzakelijk is;
- c. en vaststaat dat:
 1. het een wijziging van delen van het bouwwerk zijn die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken; of
 2. met de aangevraagde wijziging geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk of cultuurhistorische elementen aan de buitenzijde van het bouwwerk.

27.3.4 Uitzonderingen op het verbod tot geheel of gedeeltelijk wijzigen zonder omgevingsvergunning

Het in artikel 27.3.2 onder a gestelde verbod geldt niet voor:

- a. normaal beheer en onderhoud;
- b. activiteiten die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werken treden van het plan;
- c. activiteiten die reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

28.1 Afwijking van de bouwregels

28.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen, percentages en aantallen;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan 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 geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- g. het bepaalde in lid 25.8 en parkeren op daken van gebouwen toestaan, mits het desbetreffende gebouw een bouwhoogte heeft van ten minste 10 m gemeten vanaf maaiveld.

28.1.2 Voorwaarden

Een vergunning voor een afwijking wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

28.2 Afwijking van de gebruiksregels

28.2.1 Ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van lid 4.1, onder c een omgevingsvergunning te verlenen en met inachtneming van de milieusituatie toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die:

- a. zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 3;
- b. naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2, voor zover het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- c. niet zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits:
 1. de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten in categorie 1 of 2;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreffen.

28.2.2 Aan-huis-verbonden beroep

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van lid 26.4 onder g een omgevingsvergunning te verlenen zonder dat er een relatie bestaat tussen ten minste 1 bewoner en de uitgeoefende activiteiten, voorzover het medische beroepen betreft.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of - intensiteit daartoe aanleiding geeft.

De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. 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:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

bestemmingsplan Binnenstad (City) Nieuwegein

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad (City) Nieuwegein'