

Artikel 11 Woongebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, toegangspoorten, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor:
 1. de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 2. verblijfsgebied;
 3. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen, vijvers en poelen, met de daarbij behorende kunstwerken als bruggen en duikers;
 4. wadi's en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van hemelwater;
 5. voorzieningen ten behoeve van de bescherming van flora en fauna;
 6. ondergrondse infrastructurele voorzieningen, met uitzondering van hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "gemengd" zijn bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de hoofdrubrieken Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Kantoren, Maatschappelijk en Sport uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
- d. Ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning" zijn zorgwoningen toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "natuur" zijn de gronden tevens bestemd voor de ontwikkeling, het beheer en de instandhouding van een ecologisch-landschappelijke verbindingzone.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "sporthal" is een sporthal toegestaan met de daarbij behorende niet zelfstandige horeca. De milieuhinder van de sporthal ten opzichte van de omliggende woningen mag naar aard en omvang niet meer bedragen dan de milieuhinder van sportscholen en gymnastieklokalen als genoemd in categorie 2 van de hoofdrubriek Sport uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
- g. De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn in afwijking van het bepaalde onder a tot en met h tevens bestemd voor het tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen op Zuidkamp voor niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Woongebied" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 11.1 en nutsvoorzieningen worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden, met dien verstande dat per bouwperceel 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning aanwezig mag zijn.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "minimum oppervlakte (m²)" bedraagt een bouwperceel voor de bouw van 1 hoofdgebouw met daarin 1 woning tenminste het weergegeven aantal vierkante meters.
- d. Het bepaalde in subs b en c geldt niet ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp waarin overeenkomstig de in sub b genoemde aanduiding meer dan 1 zelfstandige woning kan worden gerealiseerd.
- e. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

11.2.2 Specifieke bouwaanduiding - a

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - a gelden voor het bouwen van woningen de volgende voorwaarden:

a specifieke bouwaanduiding a - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum goothoogte voor gebouwen met kap bedraagt 6 meter;
- c. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap bedraagt 11 meter;
- d. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met plat dak of samengesteld plat dak bedraagt 7 meter;
- e. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;
- f. de maximum oppervlakte van hoofdgebouwen met aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 200 m².

b specifieke bouwaanduiding a - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

11.2.3 Specifieke bouwaanduiding - b

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - b mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a specifieke bouwaanduiding b - algemeen

- a. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%, met een maximum van 300 m².
- b. Het in sub a genoemde maximum van 300 m² geldt niet ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp met de bouwaanduiding "karakteristiek".

b specifieke bouwaanduiding b - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de minimum afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 5 meter;
- c. de maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter, tenzij sub h van toepassing is;
- d. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 10 meter, tenzij sub h van toepassing is;
- e. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;
- f. de minimum dakhelling voor hoofdgebouwen bedraagt 20°;
- g. het bouwen van gebouwen met plat dak is niet toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde in de subs c en d bedragen de maximum goot- en bouwhoogte binnen een afstand van 5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- i. het bepaalde in de subs b, e, f en g geldt niet voor bestaande gebouwen op Zuidkamp.

c specifieke bouwaanduiding b - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter.
- d. de minimum afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 1 meter;
- e. de minimum afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de voorste perceelsgrens bedraagt 12 meter;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bestaande gebouwen op Zuidkamp mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

11.2.4 Specifieke bouwaanduiding - c

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - c mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a specifieke bouwaanduiding c - algemeen

- a. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt:
 1. 25% voor bouwpercelen met een oppervlak kleiner of gelijk aan 1500 m², met een maximum van 300 m²;
 2. 20% voor bouwpercelen met een oppervlak groter dan 1500 m² en kleiner dan 3000 m², met een maximum van 450 m²;
 3. 15% voor bouwpercelen groter of gelijk aan 3000 m².
- b. De in sub a genoemde maximum aantallen vierkante meters gelden niet ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp met de bouwaanduiding "karakteristiek".

b specifieke bouwaanduiding c - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum gothoogte voor gebouwen met kap bedraagt 6,60 meter;
- c. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap bedraagt 11 meter;
- d. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met plat dak bedraagt 7 meter;
- e. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met samengesteld plat dak bedraagt 11 meter.
- f. het bouwen van een dakopbouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het maximum oppervlak bedraagt 50% van het totale dakoppervlak;
 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter
 3. het bepaalde in de subs b, c, d en e is van overeenkomstige toepassing.
- g. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;
- h. de minimum afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens bedraagt 10 meter;
- i. de minimum afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 5 meter;
- j. het bepaalde in de subs g en h geldt niet voor bestaande gebouwen op Zuidkamp.

c specifieke bouwaanduiding c - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de minimum afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt:
 1. 3 meter voor bouwpercelen met een oppervlak kleiner of gelijk aan 3000 m²;
 2. 5 meter voor bouwpercelen met een oppervlak groter dan 3000 m².
- c. de maximum gothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met kap in het achtererfgebied bedraagt 4 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met kap in het achtererfgebied bedraagt maximaal 7 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met plat dak in het achtererfgebied bedraagt 4 meter;
- f. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt 3 meter.

11.2.5 Specifieke bouwaanduiding - d

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - d mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a specifieke bouwaanduiding d - algemeen

- a. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%, met een maximum van 300 m².
- b. Het in sub a genoemde maximum aantallen vierkante meters geldt niet ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp met de bouwaanduiding "karakteristiek".

b specifieke bouwaanduiding d - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de minimum afstand van gebouwen tot alle perceelsgrenzen bedraagt 3 meter;
- c. de maximum gothoogte voor gebouwen met kap bedraagt 6 meter;
- d. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met kap bedraagt 11 meter;
- e. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met plat dak bedraagt 7 meter;
- f. de maximum bouwhoogte voor gebouwen met samengesteld plat dak bedraagt 11 meter;
- g. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter;

- h. het bouwen van een dakopbouw is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. het maximum oppervlak bedraagt 50% van het totale dakoppervlak;
 - 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 4 meter.
 - 3. het bepaalde in de subs c, d, e en f is van overeenkomstige toepassing.
- i. het bepaalde in sub b geldt niet voor bestaande gebouwen op Zuidkamp.

c specifieke bouwaanduiding d - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt per bouwperceel maximaal 80 m²;
- c. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met kap bedraagt in het achtererfgebied 4 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met kap bedraagt in het achtererfgebied maximaal 7 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met plat dak bedraagt in het achtererfgebied 4 meter;
- f. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied bedraagt 3 meter.

11.2.6 Specifieke bouwaanduiding - f

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - f mogen uitsluitend woningen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

a specifieke bouwaanduiding f - algemeen

- a. Het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" genoemde aantal woningen moet worden gerealiseerd in de bestaande gebouwen op Zuidkamp.
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%.

b specifieke bouwaanduiding f - hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen is niet toegestaan;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de minimum afstand van aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot alle perceelsgrenzen bedraagt 5 meter;

- d. de maximum goothoogte voor gebouwen bedraagt 4 meter;
- e. de maximum bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 10 meter;
- f. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 4 meter.

c specifieke bouwaanduiding f - vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bestaande gebouwen op Zuidkamp mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

11.2.7 Overige bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in de leden 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4 en 11.2.5 geldt voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voor erfgebied mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achter erfgebied mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een toegangspoort en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de perceelontsluiting op en/of direct aan weerszijden van de oprijlaan of de erfontsluitingsweg mag maximaal 2,50 meter bedragen;
- d. andere overige bouwwerken behorende bij woonhuizen mogen uitsluitend in het achter erfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken voor bewegwijzering, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair in het openbaar toegankelijk gebied mag maximaal 5 meter bedragen.

11.2.8 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen in het openbaar toegankelijk gebied gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van speelvoorzieningen mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

11.2.9 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

11.2.10 Bescherming cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen

- a. Bij de realisatie van de in lid 11.1 genoemde bestemming en het bouwen overeenkomstig de bouwregels in lid 11.2 worden de op de cultuurhistoriekaart in bijlage 4 bij deze planregels weergegeven landschappelijke structuren en elementen en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoveel mogelijk gerespecteerd en in de verkaveling ingepast. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de gronden en de daarop aanwezige bestaande bebouwing.
- b. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' is het verboden bestaande gebouwen die op de cultuurhistoriekaart in bijlage 4 bij deze planregels zijn weergegeven als 'bebouwing klasse A' geheel of gedeeltelijk te slopen dan wel te verbouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder b geldt de volgende voorwaarde: bij het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de op de cultuurhistoriekaart in bijlage 4 bij deze planregels weergegeven te conserveren gevelzijden van 'bebouwing klasse A' wordt het cultuurhistorisch waardevolle karakter van die gevelzijden gerespecteerd.
- d. Ter plaatse van de op de cultuurhistoriekaart in bijlage 4 bij deze planregels weergegeven cultuurhistorisch waardevolle ensembles van gebouwen is het verboden bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen dan wel te verbouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.
- e. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder d gelden de volgende voorwaarden:
 1. bij het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan gebouwen die onderdeel uitmaken van een ensemble wordt het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het ensemble gerespecteerd;
 2. in het ensemble 'hoofdentree' zijn gevelwijzigingen en is het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken alleen toegestaan aan de achterzijde van de gevels die aan het plein zijn gesitueerd;
 3. in het ensemble 'parkcentrum' zijn gevelwijzigingen en is het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken alleen toegestaan aan die gevelzijden die geen rechtstreekse relatie met het park aan de Zuidkampweg hebben;
 4. in het ensemble 'coulisse' zijn gevelwijzigingen en is het realiseren van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet toegestaan in het gebied tussen de bestaande gebouwen met de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

- f. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder b en d wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester.
- g. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder b en d wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de stadsbouwmeester.
- h. In afwijking van het bepaalde onder g kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder b en d toch verlenen.
- i. De onder b en d genoemde verboden zijn niet van toepassing op werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud of beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 3. op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog niet in uitvoering zijn maar waarvoor door burgemeester en wethouders reeds een omgevingsvergunning is verleend.

11.2.11 Bestaande bebouwing

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3, 11.2.4, 11.2.5, 11.2.7, 11.2.8 en/of 11.2.9 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- b. Voor bestaande bebouwing met de aanduiding 'karakteristiek' geldt in aanvulling op het bepaalde onder a dat het bepaalde in lid 11.2.10 van overeenkomstige toepassing is.

11.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning op advies van de stadsbouwmeester nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing en de hoogte van het aan te houden bouwpeil, indien dit noodzakelijk wordt geacht om te voorkomen dat in de toekomst ter plaatse van de bebouwing wateroverlast ontstaat.

11.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 11.2.3.b subs f en g voor het realiseren van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk met plat dak;
- b. de leden 11.2.4.c sub f en 11.2.5.c sub f voor het in het voor erfgebied bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken met kap tot een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- c. lid 11.2.7 onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot een maximum van 7 meter;
- d. lid 11.2.7 onder d, voor het bouwen van andere overige bouwwerken in het voor erfgebied tot een maximum van 3 meter;

- e. lid 11.2.7 onder f, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair in het openbaar toegankelijk gebied tot een maximum van 8 meter;
- f. lid 11.2.11 onder a, voor het uitbreiden van bestaande gebouwen met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen, onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- het landschappelijke beeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 specifieke gebruiksregels voor beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet meer bedraagt dan 30% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken, met een maximum van:
 1. 100 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1500 m²;
 2. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1500 m² en kleiner dan 3000 m²;
 3. 200 m² voor bouwpercelen van 3000 m² en groter.
- b. de bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijfstypen die zijn genoemd in categorie 1 van de hoofdrubrieken Bedrijven en Dienstverlening uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
 1. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 2. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 3. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- c. Het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van parkeren en het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard terreinoppervlak is van overeenkomstige toepassing.

11.5.2 specifieke gebruiksregels voor de functie-aanduiding 'gemengd'

Tot een gebruik strijdig met het bepaalde in lid 11.1 onder i wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- horeca;
- hotels;
- detailhandel;
- een seksinrichting.

11.5.3 specifieke gebruiksregels voor het tijdelijk toestaan van niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten

- a. Het tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen op Zuidkamp voor niet met de woonomgeving conflicterende bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 11.1 onder i is uitsluitend toegestaan, indien:
1. het activiteiten betreft die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroepen Bedrijven, Dienstverlening, Kantoren en Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
 2. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 3. geen sprake is van:
 - detailhandel;
 - horeca;
 - hotels;
 - een seksinrichting.
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden.
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- b. Het tijdelijk gebruik als bedoeld onder a is niet langer toegestaan vanaf het moment dat het betreffende gebouw met de daarbij behorende kavel in het kader van de planrealisatie is verkocht aan derden.
- c. Het bepaalde in artikel 21 ten aanzien van parkeren en het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater afkomstig van verhard terreinoppervlak is van overeenkomstige toepassing.

11.5.4 specifieke gebruiksregels Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Woonhuizen die met toepassing van de leden 11.2.3 en 11.2.5 langs De Braakweg kunnen worden gebouwd mogen niet als woning worden gebruikt zo lang niet is voldaan aan de in bijlage 5 van deze planregels (besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder) opgenomen voorwaarde dat De Braakweg eerst van geluidreducerend asfalt dient te zijn voorzien.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 11.1, onder i, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit of voorziening in een hogere categorie, mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijfsactiviteit of voorziening als bedoeld in lid 11.1, onder i.
- b. lid 11.1, onder i, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsactiviteit of voorziening die niet is genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Kantoren, Maatschappelijk en Sport van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), mits die bedrijfsactiviteit of voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijfsactiviteit of voorziening als bedoeld in lid 11.1, onder i;
- c. lid 11.5.1, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een groter totaal vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken, met een maximum van:
 - 1. 150 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 1500 m²;
 - 2. 200 m² voor bouwpercelen groter dan 1500 m² en kleiner dan 3000 m²;
 - 3. 250 m² voor bouwpercelen van 3000 m² en groter.
- d. lid 11.5.1, onder b, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis dat niet is genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdrubrieken Bedrijven of Dienstverlening uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat beroep of bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een beroep of bedrijf dat is genoemd in categorie 1;
- e. lid 11.5.3, onder a sub 1, ten behoeve van het tijdelijk gebruik voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie, mits dat tijdelijk gebruik, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het tijdelijk gebruik als bedoeld in lid 11.5.3, onder a sub 1;

- f. lid 11.5.3, onder a sub 1, ten behoeve van het tijdelijk gebruik voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdrubrieken Bedrijven, Dienstverlening, Kantoren en Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van (bijlage 1), mits dat tijdelijk gebruik, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het tijdelijk gebruik als bedoeld in lid 11.5.3, onder a sub 1.
- g. lid 11.5.4, ten behoeve van het gebruik van woonhuizen langs De Braakweg als woning, mits aantoonbaar is voldaan aan de voorwaarde uit het in bijlage 5 bij deze planregels opgenomen besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder met betrekking tot het op De Braakweg, tussen Weerseloseweg en Vergertweg, realiseren van geluidreducerend wegdek met een minimale Cwegdek van 4 dB(A).

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het verwijderen van de aanduiding "gemengd", indien:
 - 1. de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, of;
 - 2. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit;
- b. het verwijderen van de aanduiding "zorgwoning", indien:
 - 1. de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet, of;
 - 2. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit;

- c. het veranderen van de vorm van een bestaand bestemmingsvlak en/of bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. het bepaalde in de artikelen 10 en 13 ten aanzien van de bestemmingen "Wonen" en "Waterstaat-Intrekgebied" voor het overige van overeenkomstige toepassing is;
 - 2. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 17 (algemene aanduidingsregels).
- d. het toevoegen van de aanduiding "horeca", ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dat is genoemd in categorie 1 van de hoofdrubriek Horecabedrijven uit de bij deze regels behorende Lijst van (bijlage 1), met uitzondering van hotels en pensions, cafés en bars;
- e. het wijzigen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en/of het wijzigen dan wel verwijderen van de aanduiding 'minimale kaveloppervlakte, indien dit noodzakelijk is voor het realiseren van een naar aanleiding van de marktsituatie gewijzigd verkavelingsplan.

11.7.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

- a. Een wijzigingsplan, als bedoeld in lid 11.7.1, sub c, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 - 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat eventueel noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 - 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht is gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 - 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 - 4. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk is en deze kan worden verleend;
 - 5. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
- b. Een wijzigingsplan, als bedoeld in lid 11.7.1, sub d, kan uitsluitend worden toegepast ter plaatse van bestaande gebouwen op Zuidkamp met de aanduiding "gemengd".
- c. Een wijzigingsplan, als bedoeld in lid 11.7.1, sub e, kan alleen worden vastgesteld indien het totaal aantal woningen dat in dit plan kan worden gerealiseerd per saldo niet toeneemt.

d. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 11.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. het landschappelijke beeld;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.