



gemeente
Zuidplas

Bestemmingsplan De Twee Gebroeders

Vastgesteld



De Twee Gebroeders

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Hoofdstuk3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 10 Overige regels	19
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" van de gemeente Zuidplas.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, alsmede kappers, schoonheidssalons, hondentrimsalons en pedicures die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

het verlenen van diensten die door hun beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

indien het percentage een bestemmingsvlak betreft:

- de verhouding tussen de oppervlakte van het te bebouwen terreingedeelte en de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak;

indien het percentage een bouwperceel betreft:

- een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- dit percentage wordt slechts berekend over het gedeelte van het bestemmingsvlak of het bouwperceel, waarbinnen de bouwwerken mogen worden gebouwd;

1.8 behandelkamer

besloten ruimte waar behandeling van patiënt of cliënt plaatsvindt;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het het GML-bestand NL.IMRO.1892.Bp2GebroedersNwk-Va01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitzondering van onderbouw (kelder) en zolder;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waar krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.20 dak:

ieder bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek dat al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen;

1.22 erf:

de grond deelsluitmakende van een bouwperceel behorende bij een hoofdgebouw;

1.23 erker:

een uitbouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.24 gebouw:

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

1.25 gezondheidscentrum:

een inrichting voor diverse zorgverlenende instanties en daarmee gelijk te stellen diensten, zoals huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen, eerstelijnspsychologen, diëtisten, maatschappelijk werkenden en/of andere eerstelijnszorgverleners, jeugdzorg, thuiszorg en daaraanondergeschikte administratieve doeleinden;

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.27 huishouding

een economische eenheid, die zelfstandig opereert. Bijvoorbeeld een gezin, een organisatie, of bedrijf, of de overheid.

1.28 huur

huur is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie.

1.29 huurwoning

een woning die de bewoner huurt van de verhuurder.

1.30 kantoor:

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.32 kunstwerk:

bouwwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen;

1.34 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand;

1.35 peil:

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m1 boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg, aan de zijde van de voorgevelbouwgrens, ligt;
- voor bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

1.36 risicovolle inrichtingen:

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid;

1.37 seksinrichting

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

1.38 voorgevel:

de gevel van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.39 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.40 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.41 zijgevel:

een gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die voor- en achtergevel met elkaar verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer (exclusief isolatiemateriaal), de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de horizontale bouwdiepte van een gebouw

een lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg toegekeerde gevel;

2.10 de verticale bouwdiepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend toegestaan in de vorm van huurwoningen en uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, waarbij alleen gestapelde woningen zijn toegestaan en het totaal aantal woningen ten hoogste 42 bedraagt;
- b. gezondheidscentrum, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping, waarbij het totaal aantal behandelkamers ten hoogste 16 bedraagt;
- c. apotheek, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping, met dien verstande dat de functie uitsluitend is toegestaan, indien het totaal aantal behandelkamers van het onder b genoemde gezondheidscentrum ten hoogste 14 bedraagt;

met daarbij behorend(e):

- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en -partijen;
- h. voorzieningen van openbaar nut;
- i. kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. zelfstandige horeca;
- c. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor

zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.3.2 *Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend;
- c. geen horeca en detailhandelsactiviteiten plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan-huis-gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen andere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de bescherming van de groenstructuur;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, onder b en c, indien is aangetoond dat de parkeerbehoefte hierdoor niet toeneemt. Het bevoegd gezag kan hiertoe voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. ondergeschikte bouwonderdelen van aangrenzende bestemmingen;

en de daarbij behorende:

- h. speelvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. straatmeubilair;
- k. (ondergrondse) afvalinzamelpunten;
- l. terrassen;
- m. standplaatsen ten behoeven van ambulante handel;
- n. geluidwerende voorzieningen en geluidsreducerende maatregelen;
- o. waterlopen en waterpartijen;
- p. objecten van beeldende kunst;
- q. kunstwerken.
- r. verhardingen;
- s. bermen, bermsloten en greppels;
- t. bruggen, dammen en/of duikers;
- u. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecovoorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de hierna opgenomen bepalingen onder 4.2.2 tot en met 4.2.3.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een gebouw voor een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw voor een voorziening van algemeen nut bedraagt maximaal 25 m² per gebouw;
- c. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt maximaal 3 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:
 - 1. lichtmasten: 9 meter;
 - 2. van overig straatmeubilair: 4 meter;
 - 3. van speelvoorzieningen: 5 meter;
 - 4. geluidwerende en geluidreducerende voorzieningen maximaal 3 meter;
 - 5. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen;
- d. het plaatsen van onderkomens of geplaatst houden van onderkomens;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de op 27 november 2019 vastgestelde 'Nota van parkeernormen 2019'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

6.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij wordt uitgegaan van de ASVV 2012 van het CROW. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient getoetst te worden aan diens rechtsopvolger.

6.3 Uitzondering

De parkeernormen genoemd in artikel 6.1 zijn niet van toepassing voor een omgevingsvergunning voor het bouwen waarvoor, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, reeds contractuele afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en aanvrager. In dat geval gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in de op 29 september 2013 vastgestelde 'Beleidsnota Parkeernormen'.

6.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, mits wordt voldaan aan de op grond van artikel 6.1 of artikel 6.3 van toepassing zijnde 'Nota parkeernormen 2019' dan wel diens rechtsopvolger(s), respectievelijk de (in artikel 6.3 van toepassing verklaarde) 'Beleidsnota Parkeernormen', gestelde voorwaarden.

6.5 Toegestane overschrijding

6.5.1 Toegestane overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, dakgoten, overstekende daken, gevelonderhoudsinstallaties en zonnepanelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van hoogtegrenzen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

6.5.2 Toegestane overschrijding balkons en overkragingen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van balkons en overkragingen is een overschrijding van hoogtegrenzen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen, dan wel bestemmingsgrenzen toegestaan indien dit niet meer dan 2,60 meter bedraagt.

6.6 Toelaten bouwwerken met afwijkende maten

1. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen

- deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
 3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 4 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
2. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bouwgrenzen met maximaal 3 m, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
3. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.2 Afwijken voor toestaan koopwoningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1, onder a, door koopwoningen toe te staan. Hierbij geldt dat:

- a. een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren, waarbij de parkeernormen gelden conform de 'Nota van parkeernormen 2019' dan wel diens rechtsopvolger(s).
- b. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2, onder a, mits wordt voldaan aan de in de toepasselijke 'Nota parkeernormen 2019' dan wel diens rechtsopvolger(s), gestelde voorwaarden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 3 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten aanzien van het wijzigen, toevoegen en/of schrappen van aanduidingen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken - geen bouwwerken zijnde - en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

10.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Twee Gebroeders" van de gemeente Zuidplas.

