

# **Kern Dinxperlo 2012**



# Inhoudsopgave

## Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch - Dorpsgebied	15
Artikel 4	Bedrijf	17
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	21
Artikel 6	Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie	22
Artikel 7	Bedrijventerrein	24
Artikel 8	Bedrijventerrein - 1	30
Artikel 9	Centrum - Aanloopgebied	35
Artikel 10	Centrum - Kernwinkelgebied	38
Artikel 11	Cultuur en Ontspanning	41
Artikel 12	Detailhandel	42
Artikel 13	Gemengd - 1	44
Artikel 14	Groen	46
Artikel 15	Horeca	48
Artikel 16	Kantoor	50
Artikel 17	Maatschappelijk	51
Artikel 18	Maatschappelijk - Begraafplaats	54
Artikel 19	Sport	55
Artikel 20	Tuin	57
Artikel 21	Verkeer	59
Artikel 22	Verkeer - Verblijfsgebied	60
Artikel 23	Water	62
Artikel 24	Wonen	64
Artikel 25	Wonen - 1	69
Artikel 26	Wonen - Gestapeld	71
Artikel 27	Wonen - Zorg	73
Artikel 28	Natuur - Uit te werken	75
Artikel 29	Wonen - Uit te werken	77
Artikel 30	Wonen - Uit te werken 1	78
Artikel 31	Wonen - Uit te werken 2	80
Artikel 32	Leiding - Gas	81
Artikel 33	Waarde - Archeologie dorpskern 1850	83
Artikel 34	Waarde - Archeologie gematigd	87
Artikel 35	Waarde - Archeologie hoog	91
Artikel 36	Waarde - Archeologie laag	95
Artikel 37	Waarde - Boom	99
Artikel 38	Waarde - Karakteristiek gebouw	100

Artikel 39	Waterstaat - Waterlopen	101
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>103</b>
Artikel 40	Anti-dubbeltelregel	103
Artikel 41	Algemene bouwregels	103
Artikel 42	Algemene gebruiksregels	104
Artikel 43	Algemene aanduidingsregels	105
Artikel 44	Algemene afwijkingsregels	106
Artikel 45	Algemene wijzigingsregels	108
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>111</b>
Artikel 46	Overgangsrecht	111
Artikel 47	Slotregel	112

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan**

het bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012' van de gemeente Aalten.

#### **1.2            bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0197.BP00043-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### **1.3            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.

#### **1.4            aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5            aan-huis-gebonden-beroep**

het door de gebruik(st)er van de woning uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk (niet zijnde detailhandel), maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

#### **1.6            aan-huis-gebonden-bedrijf**

het door de gebruik(st)er van de woning beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft.

#### **1.7            ambachtelijk bedrijf**

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

#### **1.8            archeologisch deskundige**

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

### **1.9 archeologisch onderzoek**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

### **1.10 archeologische waarden**

de aan gebieden toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### **1.13 bed & breakfast**

het aanbieden van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt gericht op kortdurend verblijf.

### **1.14 bedrijfswoning**

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

### **1.15 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

### **1.16 bestaand**

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of krachtens deze wetten gegeven voorschriften;

b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

### **1.17 bevoegd gezag**

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

### **1.18 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.19 bouwen**

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

### **1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.21 bouwlaag**

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

### **1.22 bouwperceel**

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

### **1.23 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.24 bouwvlak**

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

### **1.25 bouwwerk**

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

### **1.26 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld worden appartementen binnen één gebouw verstaan.

#### **1.27 coffeeshop**

horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

#### **1.28 cultuur en ontspanning**

een atelier, bioscoop, creativiteitscentrum, dansschool, museum, muziekschool, muziektheater of theater.

#### **1.29 cultuurhistorische waarde**

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

#### **1.30 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

#### **1.31 daknok**

hoogste punt van een schuin dak.

#### **1.32 dakvoet**

laagste punt van een schuin dak.

#### **1.33 detailhandel**

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

#### **1.34 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

#### **1.35 discotheek, bar-dancing, nachtclub**

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het gelegenheid bieden voor dansen al dan niet in combinatie van het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse.

#### **1.36 escortbedrijf**

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.



### **1.37 evenementen**

een tijdelijke activiteit in de open lucht -al dan niet in tijdelijke tenten en/of paviljoens en/of daarmee vergelijkbare onderkomens-, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek ten behoeve van informerende, educatieve, vermaak, culturele, sport en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

### **1.38 gebouw**

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

### **1.39 geluidsgevoelige gebouwen en terreinen**

gebouwen welke gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

### **1.40 glastuinbouw**

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen.

### **1.41 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.42 horecabedrijf**

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf.

### **1.43 horecacategorie**

horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

1. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen, zoals: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca.
2. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt, zoals: café, bars, restaurants, hotels, pensions, bodega's;
3. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten met zaalaccommodatie;
4. horecacategorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals: dancings, discotheken en nachtclubs.

#### **1.44 hotel, pension**

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf.

#### **1.45 kantoor**

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

#### **1.46 kantoor- en praktijkruimte**

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, medische, paramedische, sociaal-wetenschappelijke en andere hiermede vergelijkbare beroepen.

#### **1.47 kelder**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven peil is gelegen.

#### **1.48 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, gezondheids-, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

#### **1.49 niet-zelfstandig kantoor**

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

#### **1.50 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### **1.51 ondersteunende horeca**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

#### **1.52 open erf**

het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.

#### **1.53 overkapping**

een voor mensen toegankelijke, overdekte en met maximaal 2 wanden omsloten ruimte.

#### **1.54 peil**

het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

#### **1.55 perceelsgrens**

de scheiding tussen bouwpercelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

#### **1.56 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

#### **1.57 seksinrichting**

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

#### **1.58 sekswinkel**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht.

#### **1.59 slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

#### **1.60 smartshop**

een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen.

#### **1.61 volumineuze detailhandel**

detailhandel die vanwege de omvang van de te koop aangeboden goederen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling ervan, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwmachines en - werktuigen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede de verkoop van bouw- en doe-het-zelf producten, meubels, artikelen ten behoeve van de woninginrichting en daarmee samenhangende artikelen en een tuincentrum.

#### **1.62 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel.

### **1.63 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### **1.64 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (één verblijfsobject met een woonfunctie).

### **1.65 zaalaccommodatie**

het beschikbaar stellen van accommodatie ten behoeve van congres, studie, vergadering, feesten, partijen e.d. waarbij het verstrekken van dranken en/of etenswaren daaraan ondergeschikt is.

### **1.66 zijerf**

erf grenzend aan de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant van de woning en dat ligt buiten het bouwvlak.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Meetwijze**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### *2.1.1    de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

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

#### *2.1.2    de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### *2.1.3    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;

#### *2.1.4    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;

#### *2.1.5    de bouwhoogte van een bouwwerk*

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

#### *2.1.6    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.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Dorpsgebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Dorpsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het telen van gewassen;
- b. hobbymatig houden van dieren (paardenwei e.d.);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals bosjes, houtwallen en poelen;
- d. moestuinen;
- e. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. schuilgelegenheden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

##### 3.2.2 Schuilgelegenheden

Voor de in lid 3.2.1 sub a genoemde schuilgelegenheden geldt dat uitsluitend de bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan met de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 m bedragen.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Omgevingsvergunning schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1, teneinde de bouw van een schuilgelegenheid voor vee toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de oppervlakte van een schuilgelegenheid bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een schuilgelegenheid bedraagt maximaal 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van een schuilgelegenheid bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de oppervlakte van het perceel bedraagt minimaal 5.000 m<sup>2</sup>;

e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van derden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.1, wordt in ieder geval begrepen:

a. glastuinbouw.



## **Artikel 4      Bedrijf**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. doeleinden van handel en bedrijf waaronder uitsluitend bedrijven worden verstaan die behoren tot categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. een antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-ontvangstinstallatie';

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in 4.4.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *4.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' mag de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning en de hierbij bijbehorende bouwwerken, niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 4.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen het volgende geldt:
  1. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alsmede maximaal 15 m buiten de aanduidingsgrens, met dien verstande dat de bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
  4. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;
  5. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

#### 4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **4.4 Specifieke gebruiksregels**

### *4.4.1 Nadere detaillering gebruik: detailhandel*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde en bewerkte goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- b. detailhandel bij een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'.

### *4.4.2 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, worden in ieder geval begrepen: bevi-inrichtingen, zijnde inrichtingen die vallen binnen het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met uitzondering van bestaande bevi-inrichtingen.

### *4.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;
- b. een gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 2 m.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4.1 voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder de genoemde categorieën valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de genoemde categorieën valt, indien en voor zover het betreffende bedrijf, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

## **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.6.1 Verplaatsen bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen verplaatsing van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning vormt geen belemmering voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. het bepaalde in 4.2 is van overeenkomstige toepassing.

## **Artikel 5      Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor op het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen, antennemasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met bijbehorende erven, terreinen en beplanting.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Toegestane bebouwing*

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. nutsgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *5.2.2    Nutsgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub a genoemde gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. een nutsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

#### *5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

### **5.3      Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 6      Bedrijf - Waterzuiveringsinstallatie**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een rioolwaterzuiveringsbedrijf;
- b. een watertuin ten behoeve van een waterzuiveringsstelsel op natuurlijke basis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertuin';
- c. recreatief medegebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watertuin';

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bijbehorende bedrijfsinstallaties;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bassins en informatieborden.

#### *6.2.2 Gebouwen en bedrijfsinstallaties*

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub a en b, genoemde gebouwen en bedrijfsinstallaties gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en installaties, waaronder tanks, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwhoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub d, genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en reclame-uitingen en/of -masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 9 m bedragen.

### **6.3      Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 5 m bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de sociale veiligheid;
  - 4. de milieusituatie;
  - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 7      Bedrijventerrein**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met inachtneming van het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1, 3.2. en 4.1. van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

met dien verstande dat in aanvulling op het voorgaande ter plaatse van de onderstaande aanduidingen naast de op grond van sub 1 t/m 3 toegestane bedrijven eveneens de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- een bedrijf in afvalwaterbehandeling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalwaterbehandeling';
  - een gasflessenvulstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gasflessenvulstation';
  - een keukenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - keukenbedrijf';
  - een bedrijf in lijm en plakmiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - lijm- en plakmiddelenfabriek';
- b. verkooppunt motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. een verkooppunt van motorbrandstoffen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
    2. de verkoop van lpg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
    3. een vulpunt LPG is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' toegestaan;
  - c. kantoren;
  - d. detailhandel;
  - e. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - f. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - g. horeca in horecacategorie 3 en 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - h. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
  - i. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag uitsluitend worden bebouwd indien binnen het aanduidingsvlak een ontsluitingsweg wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 5 m;



met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in 7.4.

## **7.2    Bouwregels**

### *7.2.1   Toegestane bebouwing*

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

### *7.2.2   Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
  1. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet minder, danwel meer, bedragen dan aangegeven;
- d. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. overschrijding van de op grond van sub b maximaal toegestane bouwhoogte is toegestaan voor bedrijfsinstallaties, voorzover de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen.

### *7.2.3   Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen het volgende geldt:
  1. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alsmede maximaal 15 m buiten de aanduidingsgrens, met dien verstande dat de bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;

3. de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
4. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;
5. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
6. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

#### *7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten en reclame-uitingen en/of -zuilen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 teneinde bouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- e. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

#### *7.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 teneinde het maximaal toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 90, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- d. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

### 7.3.3 *Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 teneinde de bouwhoogte van een gebouw met maximaal 5 m te kunnen verhogen voor bedrijfsinstallaties, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 7.4.1 *Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- b. detailhandel bij een verkooppunt motorbrandstoffen (tankshop), met dien verstande dat de oppervlakte in gebruik voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
- c. detailhandel in fietsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - fietsenhandel'.

### 7.4.2 *Nadere detaillering gebruik: kantoren*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren.

### 7.4.3 *Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, worden in ieder geval begrepen: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zijnde inrichtingen waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld, ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1', een en ander met uitzondering van bestaande geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

### 7.4.4 *Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, worden in ieder geval begrepen: Bevi-inrichtingen, met dien verstande dat bestaande Bevi-inrichtingen zijn toegestaan.

### 7.4.5 *Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw en/of buiten het bouwvlak, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht met een grotere hoogte dan 2 m;
- b. een gebruik van de gronden als opslagplaats van goederen en materialen met een grotere hoogte dan 5 m.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *7.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

### *7.5.2 Omgevingsvergunning zelfstandige kantoor*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.4.2 teneinde binnen deze bestemming één zelfstandig kantoor toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de vloeroppervlakte van de kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.

### *7.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 teneinde detailhandel in volumineuze goederen met een minimale vloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>, alsmede ondergeschikte verkoop van nevenproducten tot maximaal 10 % van het verkoopvloeroppervlak, toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. uit onderzoek dient te blijken dat het vanwege ruimtebeslag of verkeersoverlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden;
- b. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen, in verband met het voorgaande geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

#### 7.5.4 *Omgevingsvergunning Bevi-inrichting*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.4 teneinde een Bevi-inrichting toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  is binnen het bouwperceel van het bedrijf gelegen;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 8      Bedrijventerrein - 1**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein, met inachtneming van het volgende:
  1. minimaal 1.6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven, bouwbedrijven en groothandelsbedrijven;
  2. minimaal 3.2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor garagebedrijven;
  3. minimaal 2.2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor detailhandelsactiviteiten;
  4. minimaal 0.7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor opslagbedrijven;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in 8.4.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *8.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet minder, danwel meer, bedragen dan aangegeven;
- c. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 0,5 hectare;
- d. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 30 en niet meer dan 70;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

- g. overschrijding van de op grond van sub b maximaal toegestane bouwhoogte is toegestaan voor bedrijfsinstallaties, voorzover de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

#### *8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten en reclame-uitingen en/of -zuilen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *8.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde bouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- e. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

#### *8.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde het maximaal toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 90, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- d. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

#### *8.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde de bouwhoogte van een gebouw met maximaal 5 m te kunnen verhogen voor bedrijfsinstallaties, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *8.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte bouwperceel*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde voor een bouwperceel een maximale oppervlakte van 0,75 hectare toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en aan de parkeernormen wordt voldaan, als genoemd in 8.1 sub d;
- b. bij de indeling van de gronden rekening wordt gehouden met de indicatieve afstanden ten opzichte van hindergevoelige functies, zoals opgenomen in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. door verzoeker door middel van een onderzoek de bedrijfseconomische noodzaak hiervoor wordt aangetoond.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *8.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen.

#### *8.4.2 Nadere detaillering gebruik: kantoren*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren.

#### *8.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, worden in ieder geval begrepen: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zijnde inrichtingen waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld, ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

#### *8.4.4 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, worden in ieder geval begrepen: Bevi-inrichtingen, met dien verstande dat bestaande Bevi-inrichtingen zijn toegestaan. .

#### *8.4.5 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*



Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw en/of buiten het bouwvlak, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht met een grotere hoogte dan 2 m;
- b. een gebruik van de gronden als opslagplaats van goederen en materialen met een grotere hoogte dan 5 m.

## **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *8.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

### *8.5.2 Omgevingsvergunning zelfstandige kantoren*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.4.2 teneinde binnen deze bestemming één zelfstandig kantoor toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- b. de vloeroppervlakte van de kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.

### *8.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.1 teneinde detailhandel in volumineuze goederen met een minimale vloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>, alsmede ondergeschikte verkoop van nevenproducten tot maximaal 10 % van het verkoopvloeroppervlak, toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. uit onderzoek dient te blijken dat het vanwege ruimtebeslag of verkeersoverlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden;
- b. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen, in verband met het voorgaande geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

#### *8.5.4 Omgevingsvergunning Bevi-inrichting*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.4.4 teneinde een Bevi-inrichting toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  is binnen het bouwperceel van het bedrijf gelegen;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **8.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *8.6.1 Oppervlakte bouwperceel*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en toelaten dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel, zoals vermeld in 8.2.2, vergroot wordt tot een maximale oppervlakte van 1 ha, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid en aan de parkeernormen wordt voldaan, als genoemd in 8.1 sub d;
- b. bij de indeling van de gronden rekening wordt gehouden met de indicatieve afstanden ten opzichte van hindergevoelige functies, zoals opgenomen in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. door verzoeker door middel van een onderzoek de bedrijfseconomisch noodzaak hiervoor aangetoond wordt.

## **Artikel 9      Centrum - Aanloopgebied**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. ambachtelijke bedrijven, met inachtneming van het volgende;
    1. uitsluitend ambachtelijke bedrijven uit categorie 1 of 2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede de bedrijven die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig zijn;
    2. in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' ook een garagebedrijf toegestaan;
  - b. dienstverlening;
  - c. kantoor;
  - d. maatschappelijke voorzieningen;
  - e. hotel- en pensionaccommodaties, alsmede bed & breakfast;
  - f. ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat;
    1. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook zelfstandige detailhandel is toegestaan;
    2. in afwijking van het voorgaande volumineuze detailhandel is toegestaan;
  - g. ondersteunende horeca;
  - h. wonen, met dien verstande dat;
    1. indien op de begane groundbouwlaag een woning aanwezig is, het niet is toegestaan de overige centrumfuncties op de verdieping(en) boven de woonfunctie uit te oefenen;
  - i. het gebruik van een gedeelte van de woning en bij de woning behorende bouwwerken ten behoeve van een kantoor- en praktijkruimte is toegestaan, met dien verstande dat het gebruikte oppervlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - j. parkeervoorzieningen;
- met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, paden e.d.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen het volgende geldt:
  1. per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaand;
  2. dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:
    - de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van  $1/80$  x de oppervlakte in m<sup>2</sup> van het perceelsgedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. bijbehorende bouwwerken;

- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### 9.2.2 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen.
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag aan de wegzijde niet meer bedragen dan 20 m;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### 9.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 5 m mag bedragen.

#### 9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1 Overschrijding bouwgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte'; mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' voor een zelfstandige centrumfunctie;
- b. een supermarkt;
- c. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

### **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *9.5.1 Verwijderen aanduiding 'detailhandel'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel', indien de detailhandel ter plaatse is beëindigd.

## **Artikel 10 Centrum - Kernwinkelgebied**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. ambachtelijke bedrijven, met inachtneming van het volgende;
  1. uitsluitend ambachtelijke bedrijven uit categorie 1 of 2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede de bedrijven die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig zijn;
- b. cultuur en ontspanning;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. hotel- en pensionaccommodaties, alsmede bed & breakfast;
- f. horeca, met inachtneming van het volgende;
  1. binnen deze bestemming zijn uitsluitend horecabedrijven uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
- g. kantoor;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. wonen, met dien verstande dat:
  1. wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat bestaande woningen op de begane grond zijn toegestaan;
  2. wonen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- j. het gebruik van een gedeelte van de woning en bij de woning behorende bouwwerken ten behoeve van een kantoor- en praktijkruimte is toegestaan, met dien verstande dat het gebruikte oppervlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- k. parkeervoorzieningen;  
één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen het volgende geldt:
  1. per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaand;
  2. dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:
    - de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van  $1/80$  x de oppervlakte in m<sup>2</sup> van het perceelsgedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. bijbehorende bouwwerken;

- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *10.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen.
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag aan de wegzijde niet meer bedragen dan 20 m;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### *10.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 5 m mag bedragen.

#### *10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Overschrijding bouwgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.2 voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte'; mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' voor een zelfstandige centrumfunctie;
- b. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.



## **Artikel 11 Cultuur en Ontspanning**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- b. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- c. sport- en speelvoorzieningen;  
met bijbehorende voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *11.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van het in lid 11.2.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' mag de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan aangegeven.

#### *11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 11.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van sport- en speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *11.3.1 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht.

## **Artikel 12    Detailhandel**

### **12.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
  - b. bedrijven, met inachtneming van het volgende:
    1. een bedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
    2. uitsluitend bedrijven uit categorie 1 of 2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan,
  - c. bestaande woningen;
- met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **12.2    Bouwregels**

#### *12.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *12.2.2 Hoofgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 12.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### *12.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 12.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;

- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### *12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 12.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **12.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 12.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. een supermarkt.

## **Artikel 13    Gemengd - 1**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een supermarkt, met dien verstande dat de netto-vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer mag bedragen dan 950 m<sup>2</sup>;
- b. wonen, met dien verstande dat:
  1. wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag;
  2. binnen deze bestemming maximaal 6 woningen zijn toegestaan;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen, paden en overige ontsluitingsvoorzieningen;
- e. erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **13.2    Bouwregels**

#### *13.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *13.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **13.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 14 Groen**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. in- en uitritten;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. een ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met bijbehorende voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - uitkijktoren';
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 14.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van toestellen voor sport en spel en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van de uitkijktoren mag niet meer dan 15 m bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **14.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **14.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *14.4.1 Wijzigingsbevoegdheid 'Tuin' en/of 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan de gronden binnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen' in verband met de verkoop van gemeentegroen aan particulieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 15 Horeca**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, met inachtneming van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' is uitsluitend een horecabedrijf uit horecacategorie 1 of 2 toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 3' is uitsluitend een horecabedrijf uit horecacategorie 1 t/m 3 toegestaan;
  - b. bestaande woningen;
- met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *15.2.2 Hoofgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 15.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### *15.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 15.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;



- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### *15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 15.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 16    Kantoor**

### **16.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
  - b. een atelier;
- met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **16.2    Bouwregels**

#### *16.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *16.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 16.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 16.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **Artikel 17    Maatschappelijk**

### **17.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca;
- c. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. speelvoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **17.2    Bouwregels**

#### *17.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *17.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 17.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen.

#### *17.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de lid 17.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de totale maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### *17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van de in lid 17.2.1 sub c genoemde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alsmede maximaal 15 m buiten de aanduidingsgrens, met dien verstande dat de bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' een bebouwingspercentage geldt van maximaal 70;
- c. de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

#### *17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 17.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Bouwen in de zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 en toestaan dat een gebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **17.4 Specifieke gebruiksregels**

### *17.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: maatschappelijke functies*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 17.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

## **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *17.5.1 Maatschappelijke functies*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 17.1 sub a teneinde andere maatschappelijke functies toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

## **Artikel 18      Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **18.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor een begraafplaats, alsmede voor een uitvaartcentrum, met de bijbehorende voorzieningen.

### **18.2      Bouwregels**

#### *18.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *18.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 18.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een uitvaartcentrum mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
- d. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.

#### *18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 18.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 19 Sport**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelvelden;
  - b. maatschappelijke voorzieningen;
  - c. ondersteunende horeca;
  - d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - e. een sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, tribunes, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *19.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 19.2.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

#### *19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 19.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van bouwwerken welke direct verband houden met de sportbeoefening, mogen niet meer bedragen dan 10 m, alsmede masten voor de verlichting van sportvelden met een hoogte van niet meer dan 15 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *19.3.1 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht*

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 19.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht.



## **Artikel 20    Tuin**

### **20.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
  - b. een overkapte loopbrug, met bijbehorende ontmoetingsruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug';
- met de daarbij horende in- en uitritten en paden, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **20.2    Bouwregels**

#### *20.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan de voorgevel van een woning gebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij de naar de weg gekeerde bouwgrens overschreden wordt;
- b. bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. een overkapte loopbrug, uitsluitend in de bestaande maatvoering.

#### *20.2.2 Aan de voorgevel gebouwde bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 20.2.1 sub a genoemde aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
- c. de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- d. indien de bestaande diepte, breedte of hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk meer bedraagt dan toegestaan op grond van sub a t/m c, dan geldt de bestaande diepte, breedte of hoogte als maximum.

#### *20.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 20.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de oppervlakte mag per bouwperceel niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- d. per bouwperceel blijft een onbebouwde ruimte aanwezig met een breedte van:

1. 2/5e van de breedte van de woning en een diepte gemeten loodrecht op de woning van ten minste 3 m, indien de breedte van de woning niet meer bedraagt dan 5 m;
2. 3/5e van de breedte van de woning en een diepte gemeten loodrecht op de woning van tenminste 3 m voor de overige woningen.

#### *20.2.4 Overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 20.2.1 sub c genoemde overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen tot maximaal 1,5 m voor (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd, met dien verstande dat overkappingen aan de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van de overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### *20.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 20.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **20.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

## **Artikel 21 Verkeer**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. een overkapte loopbrug, met bijbehorende ontmoetingsruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - loopbrug'; met bijbehorende voorzieningen.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- b. een overkapte loopbrug, uitsluitend in de bestaande maatvoering.

#### *21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 21.2.1 sub a genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **21.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

## **Artikel 22 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen met een ondergeschikte verkeersfunctie;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. bermen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. een warenmarkt;
  - h. terrassen, uitsluitend aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van een horecabedrijf of bedrijf waar ondergeschikte horeca is toegestaan;
  - i. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
  - j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
  - k. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
  - l. beeldende kunstwerken;
- met bijbehorende voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

#### *22.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. garageboxen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *22.2.2 Garageboxen*

Voor het bouwen van de in lid 22.2.1 sub a genoemde garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, danwel de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

#### *22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 22.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

### **22.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

### **22.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *22.4.1 Fietsenstallingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 teneinde het bouwen van overkapte fietsenstallingen toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

### **22.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *22.5.1 Wijzigingsbevoegdheid 'Tuin' en/of 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan de gronden binnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Tuin' en/of 'Wonen' in verband met de verkoop van gemeentegroen aan particulieren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 23 Water**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. water;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. natuurontwikkeling;
- d. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen.

### **23.2 Bouwregels**

#### *23.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 23.2.1 genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde geldt dat de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

### **23.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het behoud van bomen.

### **23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *23.4.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- d. het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilieren van waterlopen, watergangen en/of waterpartijen;
- e. het aanbrengen van voorzieningen, waaronder afschermdende materialen;

- f. het afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden.

#### *23.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 23.4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden die:

- a. het normale beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip waarop dit plan rechtskracht verkrijgt;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. de aanleg van natuurvriendelijke oevers betreffen.

#### *23.4.3 Afweging*

De onder 23.4.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien en voorzover:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden, landschappelijke- en/of cultuurwaarden van de gronden;
- b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit.

#### *23.4.4 Advies waterbeheerder*

Het bevoegd gezag verleent de in 23.4.1 bedoelde omgevingsvergunning voor het dempen, graven, vergraven, verleggen, afdammen of herprofilen van waterlopen, watergangen en/of waterpartijen niet alvorens bij de waterbeheerder advies is ingewonnen omtrent de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast alsmede omtrent eventueel aan de vergunning te verbinden voorwaarden.

## **Artikel 24 Wonen**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 24.5;
- d. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. kantoor, detailhandel en horeca, alsmede een aan huis verbonden beroep of bedrijf met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor, detailhandel en horeca toegestaan', met inachtneming van het volgende:
  1. binnen het aanduidingsvlak is uitsluitend horeca uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan;
- g. een ontsluitingspad, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'; met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **24.2 Bouwregels**

#### *24.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen met inachtneming van de opgenomen aanduidingen:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': rijenwoningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *24.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient als volgt te bedragen:
  1. voor halfvrijstaande woningen aan één zijde minimaal 3 m;
  2. voor vrijstaande woningen minimaal 3 m, met dien verstande dat:
    - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de afstand minimaal 2 m mag bedragen;
  3. voor rijenwoningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;



- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

#### 24.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover deze buiten een bouwvlak worden gebouwd, mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak moeten voor tenminste 50% onbebouwd blijven;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen danwel de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m wanneer het om aangebouwde bijbehorende bouwwerken gaat;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt voor zover het bijbehorend bouwwerk op een zijerf wordt gebouwd;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat:
  - 1. overkappingen tot maximaal 1,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van de overkapping voorzover gelegen vóór de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
  - 2. vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken toegestaan mits:
    - de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    - de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
    - de bebouwing mag niet hoger zijn dan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerk vóór de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak:
  - 1. maximaal 125 m<sup>2</sup> bedragen mits het bouwperceel minimaal 500 m<sup>2</sup> is
  - 2. maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen mits het bouwperceel minimaal 1.000 m<sup>2</sup> is.

- j. in afwijking van het bepaalde in sub e, f en g mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw.

#### *24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 24.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **24.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **24.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *24.4.1 Overschrijding bouwgrens en bouwen tot voorgevel*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.2 sub a voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m;
  - b. het bepaalde in lid 24.2.3 sub b en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
  - c. het bepaalde in lid 24.2.2 sub b en toestaan dat een vrijstaande woning aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### *24.4.2 Afwijking ten behoeve van ander woningbouwtype*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 teneinde een andere bouwwijze toe te staan dan de bouwwijze welke is opgenomen binnen het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen wordt niet vermeerderd, met dien verstande dat indien een splitsing van de woning wordt toegestaan, ten hoogste één woning per bouwperceel mag worden toegevoegd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### *24.4.3 Afwijking goot- en bouwhoogte*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 24.2.2 sub c teneinde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 9 m en 12 m toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **24.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *24.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 24.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
  1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
  2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

#### *24.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schildersbedrijf' een schildersbedrijf, alsmede aan het schildersbedrijf gerelateerde detailhandel, is toegestaan;
- b. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op de begane grondbouwlaag een praktijkruimte is toegestaan;
- c. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' op de begane grondbouwlaag een kapsalon is toegestaan;
- d. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' op de begane grondbouwlaag dienstverlening is toegestaan;
- e. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;

in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

#### *24.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning bijbehorende bouwwerken*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor (niet-zelfstandige) bewoning voor zover:

- a. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op niet meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;
- b. de bijbehorende bouwwerken zijn gelegen op meer dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde en de woonfunctie slechts op de begane grond plaatsvindt.

#### *24.5.4 Bed & Breakfast*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 24.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

#### *24.5.5 Autostalling*

Bij elke nieuw te bouwen vrijstaande of halfvrijstaande woning moet een vanaf de openbare weg bereikbaar gedeelte van het bouwperceel aanwezig zijn voor het al dan niet overdekt stallen van tenminste één auto per woning.

## **Artikel 25 Wonen - 1**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen;
- b. bed & breakfast;
- c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 25.4;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. een vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *25.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 25.2.1 sub a genoemde woning gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan;
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
  1. in afwijking van het voorgaande geldt voor het deel van de voorgevel ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte dat een verbijzondering van de entreepartij is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 9 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

#### *25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 25.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **25.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **25.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *25.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 25.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
  1. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, danwel direct verband houden met een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
  2. detailhandel voorzover toegestaan op grond van deze bestemming;
- c. opslag, anders dan ten behoeve van woondoeleinden.

#### *25.4.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 25.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het betreffende bouwperceel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, met dien verstande dat in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat de parkeerdruk in de omgeving niet onevenredig mag toenemen.

#### *25.4.3 Bed & Breakfast*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 25.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten binnen het hoofdgebouw en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, met dien verstande dat ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

## **Artikel 26 Wonen - Gestapeld**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. gestapelde woningen (appartementen);
  - b. dienstverlening en kantoren, met dien verstande dat:
    1. deze functies uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dienstverlening en kantoren';
    2. deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
  - c. aan-huis-gebonden-beroepen en/of -bedrijven;
- met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **26.2 Bouwregels**

#### *26.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *26.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 26.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven.

#### *26.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 26.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het erf van het hoofdgebouw, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50;

- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m.

#### *26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 26.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **26.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **26.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *26.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 26.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel zoals toegestaan op grond van deze regels.

#### *26.4.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik*

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in 26.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van ruimten voor een aan-huis-gebonden-beroep en/of een aan-huis-gebonden-bedrijf, waarbij het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-gebonden-beroep of aan-huis-gebonden-bedrijf niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.



## **Artikel 27      Wonen - Zorg**

### **27.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a.   woningen, al dan niet in combinatie met een zorgfunctie en/of;
- b.   een woonzorgcomplex;

en daarmee rechtstreeks samenhangende ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte horeca, met bijbehorende gemeenschappelijke verblijfsruimten en (gezondheids)voorzieningen, zoals therapieruimten, alsmede voor ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

### **27.2      Bouwregels**

#### *27.2.1 Toegestane bebouwing*

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a.   hoofdgebouwen;
- b.   bijbehorende bouwwerken;
- c.   bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

#### *27.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van de in lid 27.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a.   hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b.   de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *27.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van de in lid 27.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a.   bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat bijbehorende bouwwerken niet vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b.   de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het erf van het hoofdgebouw, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1.   het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50;
- c.   de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m bedragen.

#### *27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van de in lid 27.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **27.3 Nadere eisen**

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **27.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *27.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 27.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel zoals toegestaan op grond van deze regels.

## **Artikel 28      Natuur - Uit te werken**

### **28.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Natuur - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor natuurontwikkeling;
  - b. bewoning in de vorm van een buitenplaats met maximaal 3 woningen;
  - c. een gebouw ten behoeve van de imkervereniging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos - imkervereniging';
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals erfonthoudingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, natuur, bos, water en bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **28.2      Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. in het uitwerkingsplan moet minimaal 70% van het totale plangebied worden bestemd tot "Natuur" en/of "Bos";
- b. het resterende deel van het plangebied wordt bestemd voor "Wonen" en/of "Tuin" waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de gronden met de bestemming "Wonen" niet meer mag bedragen dan 7.500 m<sup>2</sup> en het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak 'Wonen' niet meer dan 20% mag bedragen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 3, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan in één hoofdgebouw óf in een clustering van gebouwen die samenhang vertonen en een ruimtelijke eenheid vormen;
- d. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 8 m en de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- e. aan het uitwerkingsplan moet een ruimtelijke en landschappelijke visie ten grondslag liggen waaruit de aanvaardbaarheid van de nieuwe bebouwing en nieuwe natuur in relatie tot de omgeving blijkt;
- f. de watergang in het plangebied blijft gehandhaafd, met dien verstande dat verplaatsing is toegestaan met het oog op de natuurontwikkeling;
- g. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling;
- h. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- i. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd.

### **28.3      Bouwregels**

Op of in de in 28.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

#### **28.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

## **Artikel 29 Wonen - Uit te werken**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, met de daartoe nodige grondgebonden woningen, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, water en bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **29.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 22 met dien verstande dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 7 m en de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- e. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd;
- f. in het uitwerkingsplan wordt aangesloten bij de stedenbouwkundig-ruimtelijke karakteristiek van de omgeving.

### **29.3 Bouwregels**

Op of in de in 29.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

### **29.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

## **Artikel 30 Wonen - Uit te werken 1**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, met de daartoe nodige grondgebonden woningen, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, water en bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **30.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 5 met dien verstande dat uitsluitend woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4 m en de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- e. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd;
- f. in het uitwerkingsplan wordt aangesloten bij de stedenbouwkundig-ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- g. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – geurzone" wordt aangetoond dat:
    - er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
    - de belangen van de omliggende veehouderij niet onevenredig wordt geschaad.

### **30.3 Bouwregels**

Op of in de in 30.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

### **30.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;

- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.

## **Artikel 31 Wonen - Uit te werken 2**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, met de daartoe nodige grondgebonden en gestapelde woningen, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, water en bijbehorende bouwwerken en andere werken.

### **31.2 Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. het aantal en type te realiseren woningen moet passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. aan het uitwerkingsplan moet een stedenbouwkundig plan ten grondslag liggen waaruit de aanvaardbaarheid van de nieuwe bebouwing in relatie tot de omgeving blijkt;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling;
- d. binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- f. in het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd.

### **31.3 Bouwregels**

Op of in de in 31.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen en krachtens het in een zodanig plan bepaalde.

### **31.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.3 voor het bouwen van bouwwerken op of in de gronden, indien:

- a. het bouwplan in overeenstemming is met een ontwerp uitwerkingsplan;
- b. het bouwwerken betreft waarvoor ingevolge of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.



## **Artikel 32    Leiding - Gas**

### **32.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas, met de bestaande diameter en met maximaal de bestaande druk, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

### **32.2    Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden gelden bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **32.3    Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op de gronden liggende hoofdbestemmingen overeenkomstig het bepaalde binnen deze hoofdbestemmingen, indien hiervoor uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; daartoe wordt voor verlening van de vergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de bestrooken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

### **32.4    Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *32.4.1    Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

#### *32.4.2 Toegestane werkzaamheden*

Het onder 32.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist was;
- c. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

#### *32.4.3 Voorwaarden*

De in 32.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt de beheerder van de betrokken leiding gehoord.

## **Artikel 33 Waarde - Archeologie dorpskern 1850**

### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### **33.2 Bouwregels**

#### *33.2.1 Algemeen*

Op de in lid 33.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 33.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### 33.2.2 *Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 33.2.3 *Uitzonderingen bouwregels*

Het bepaalde onder 33.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

## 33.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## 33.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 33.4.1 *Werken en werkzaamheden*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;

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

#### 33.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 33.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 33.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 33.4.4 *Voorwaarden*

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **33.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 34 Waarde - Archeologie gematigd**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie gematigd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### **34.2 Bouwregels**

#### *34.2.1 Algemeen*

Op de in lid 34.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 34.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### 34.2.2 *Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 34.2.3 *Uitzonderingen bouwregels*

Het bepaalde onder 34.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

## 34.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## 34.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 34.4.1 *Werken en werkzaamheden*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 2500 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;



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

#### *34.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 34.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### *34.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 34.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### *34.4.4 Voorwaarden*

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **34.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie gematigd' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 35 Waarde - Archeologie hoog**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### **35.2 Bouwregels**

#### *35.2.1 Algemeen*

Op de in lid 35.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 35.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### 35.2.2 *Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 35.2.3 *Uitzonderingen bouwregels*

Het bepaalde onder 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

## 35.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## 35.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 35.4.1 *Werken en werkzaamheden*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;

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

#### 35.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 35.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 35.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 35.4.4 *Voorwaarden*

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **35.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 36 Waarde - Archeologie laag**

### **36.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

### **36.2 Bouwregels**

#### *36.2.1 Algemeen*

Op de in lid 36.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 36.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### 36.2.2 *Advies archeoloog*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 36.2.3 *Uitzonderingen bouwregels*

Het bepaalde onder 36.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

## **36.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

## **36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 36.4.1 *Werken en werkzaamheden*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 5000 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;



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

#### 36.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 36.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 36.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 36.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 36.4.4 *Voorwaarden*

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 36.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **36.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie laag' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

## **Artikel 37 Waarde - Boom**

### **37.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, beheer en bescherming van waardevolle bomen.

### **37.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *37.2.1 Werken en werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen);
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.

#### *37.2.2 Uitzonderingen*

Het onder 37.2.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de waardevolle boom door een calamiteit teniet is gegaan.

#### *37.2.3 Toelaatbaarheid*

De in 37.2.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waardevolle bomen.

## **Artikel 38 Waarde - Karakteristiek gebouw**

### **38.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Karakteristiek gebouw' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken, alsmede voor de instandhouding van de dorpspomp ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - dorpspomp'.

### **38.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *38.2.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek gebouw' het karakteristieke hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, alsmede de dorpspomp ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - dorpspomp' geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

#### *38.2.2 Uitzonderingen*

Het onder 38.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### *38.2.3 Criteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing, waaronder ook de indeling van de gevel wordt begrepen;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

## **Artikel 39 Waterstaat - Waterlopen**

### **39.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

### **39.2 Bouwregels**

#### *39.2.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

### **39.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *39.3.1 Afwijking*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 39.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat.

#### *39.3.2 Advies beheerder watergang*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking als bedoeld 39.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij de beheerder van de watergang.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 40 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 41 Algemene bouwregels

#### 41.1 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen, dan wel maximaal 3 m daarbuiten;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4 m onder de verdiepingsvloer van de eerste bouwlaag.

#### 41.2 Ondergeschikte bouwdelen

##### *41.2.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

##### *41.2.2 Overschrijding bouwhoogte*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1 m bedraagt.

#### 41.3 Afwijkingenregeling

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van dit bestemmingsplan geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd in overeenstemming met de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het volgende:

- a. indien de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven minima of maxima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering, afstand of oppervlakte als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, afwijkt van de in de regels voorgeschreven situering, is ook de bestaande situering toegestaan.

## **41.4 Dakkapellen**

### *41.4.1 Naar de weg gekeerde gevel*

Voor het bouwen van dakkapellen aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van de dakkapellen mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de gevel van de woning;
- b. de hoogte van de dakkapel mag, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedragen dan 1,75 m;
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.

### *41.4.2 Van de weg afgekeerde gevel*

Voor het bouwen van dakkapellen aan de van de openbare weg afgekeerde zijde van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van de dakkapel mag, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet meer bedragen dan 1,75 m;
- b. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet.

## **Artikel 42 Algemene gebruiksregels**

### **42.1 Nadere bepaling verboden gebruik**

Tot een gebruik strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, escortbedrijf, sekswinkel, smartshop en coffeeshop;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

### **42.2 Evenementen**

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- b. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.



## **Artikel 43     Algemene aanduidingsregels**

### **43.1     Geluidzone - industrie**

#### *43.1.1 Algemeen*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

#### *43.1.2 Geluidgevoelig gebouw of terrein*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag geen nieuw geluidgevoelig gebouw worden gebouwd en geluidgevoelig terrein worden gerealiseerd, met uitzondering van herbouw van bestaande geluidgevoelige gebouwen en terreinen.

#### *43.1.3 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 43.1.2 teneinde de vestiging van geluidgevoelige gebouwen en terreinen mogelijk te maken, mits het bevoegd gezag een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder heeft vastgesteld.

### **43.2     Veiligheidszone - bevi**

#### *43.2.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### *43.2.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 43.2.1 teneinde (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi, met dien verstande dat het bouwen uitsluitend is toegestaan als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Daarbij wordt een verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van het lpg-vulpunt.

#### *43.2.3 Verwijderen / aanpassen aanduiding*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de 'veiligheidszone - bevi' te verwijderen of te wijzigen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien het LPG-vulpunt wordt verwijderd of verplaatst, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de tot het vulpunt aan te houden afstand kan worden verkleind of vergroot.

### **43.3 Veiligheidszone - propaan**

#### *43.3.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – propaan', de plaatsgebonden risicocontour van de propaantank, zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

#### *43.3.2 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 43.3.1 teneinde (beperkt) kwetsbare objecten toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – propaan', met dien verstande dat het bouwen uitsluitend is toegestaan als voldaan wordt aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Daarbij wordt een verantwoording gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de propaantank.

#### *43.3.3 Verwijderen / aanpassen aanduiding*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde (een gedeelte van) de 'veiligheidszone - propaan' te verwijderen of te wijzigen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de propaantank wordt verwijderd of verplaatst, danwel indien door het nemen van technische maatregelen blijkt dat de tot de propaantank aan te houden afstand kan worden verkleind of vergroot.

## **Artikel 44 Algemene afwijkingsregels**

### **44.1 Grenzen en aanduidingen**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. 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 niet meer dan 10 m.

#### **44.2 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10 % van de in het plan voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten.

#### **44.3 Nutsvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen en schuilgelegenheden, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

#### **44.4 Nokverhoging**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de nokverhoging uitsluitend aan de zijde van het achterdakvlak is toegestaan mits dit achterdakvlak niet grenst aan de openbare ruimte;
- b. de nokverhoging mag de bestaande daknok van de woning met maximaal 1 m overschrijden;
- c. de dakhelling van de nokverhoging moet gelijk zijn aan de dakhelling van het hoofdgebouw.

#### **44.5 Verhoging goothoogte**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde de maximaal toegestane goothoogte van het hoofdgebouw over maximaal 1/3e deel van het dakvlak te verhogen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het stedenbouwkundig beeld mag niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 45      Algemene wijzigingsregels**

### **45.1      Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen ten behoeve van het aanpassen van bouwvlakken, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de uitbreiding van het bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **45.2      Nutsvoorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m<sup>3</sup> mag bedragen.

### **45.3      Antennemast**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van een antenne- en/of communicatiemast, met de bij de mast bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de antenne- en/of communicatiemast niet meer dan 45 m mag bedragen;
- b. de inhoud van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **45.4      Wijzigingsbevoegdheid 'Wonen'**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de niet meer functionele bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- b. binnen het bestemmingsvlak mag één extra woning worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 m;
- d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woning;
- e. binnen het plangebied dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.5 Wro-zone - wijzigingsgebied 1 (Veldmate 10 / Hagenbosch 29)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen teneinde ter plaatse een zelfstandig kantoor toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk;
- b. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling;
- c. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.6 Wro-zone - wijzigingsgebied 3 (Europastraat)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 3 grondgebonden woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 m;
- b. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woningen;
- c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 4 (Wilhelminastraat 11)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' wijzigen ten behoeve van het toetstaan van maximaal 2 inpandige woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woningen;
- b. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 5 (naast Keupenstraat 27)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' wijzigen ten behoeve van de bouw van 1 vrijstaande woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 m;
- b. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woningen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.9 Wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Beggelderdijk 24)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 2 grondgebonden woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt;
- b. de goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 en 10 m;
- c. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bouw van de woningen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.10 Wro-zone - wijzigingsgebied 7 (Achterhoek Arena)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' wijzigen teneinde:

- de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 4' en/of 'evenemententerrein' te verwijderen;
- bedrijven tot en met bedrijfscategorie 3.2 toe te staan;
- het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat het bouwvlak op minimaal 10 m uit de grens met de bestemming 'Verkeer' aan de Anholtseweg en Aa-Stranggrondweg wordt gelegd;
- een bebouwingspercentage van maximaal 80 toe te staan;
- een bouwhoogte van maximaal 11 m toe te staan;

mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

#### **45.11 Wro-zone - wijzigingsgebied 8 (Terborgseweg 3)**

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' wijzigen in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Tuin' en/of 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging mag er niet toe leiden dat er op deze gronden extra woning(en) ontstaan, maar is uitsluitend bedoeld voor een optimalisering van de woonkavels en de inrichting van het naastgelegen gebied;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de waardevolle boom.

## Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels

### Artikel 46      Overgangsrecht

#### 46.1      Overgangsrecht bouwwerken

##### *46.1.1 Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

##### *46.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 46.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 46.1.1 met maximaal 10 %.

##### *46.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 46.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 46.2      Overgangsrecht gebruik

##### *46.2.1 Algemeen*

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

##### *46.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 46.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *46.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 46.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 46.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 46.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

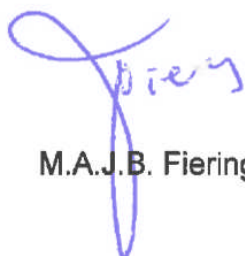
#### **Artikel 47 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering.

AALTEN, 18 december 2012.

De raadsgriffier,



M.A.J.B. Fiering

De Raad voornoemd,

De Voorzitter,



G. Berghoef