

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Bedrijf	17
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	20
Artikel 6 Bos	21
Artikel 7 Centrum	22
Artikel 8 Cultuur en ontspanning	27
Artikel 9 Detailhandel	30
Artikel 10 Gemengd	33
Artikel 11 Groen	37
Artikel 12 Horeca	38
Artikel 13 Kantoor	41
Artikel 14 Maatschappelijk	42
Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats	43
Artikel 16 Sport	44
Artikel 17 Tuin	45
Artikel 18 Verkeer	46
Artikel 19 Verkeer - Verblijf	48
Artikel 20 Water	50
Artikel 21 Wonen - Halfvrijstaand	51
Artikel 22 Wonen - Rijen	55
Artikel 23 Wonen - Vrijstaand	58
Artikel 24 Wonen - Woongebouwen	61
Artikel 25 Leiding - Gas	63
Artikel 26 Waarde - Archeologie 1	65
Artikel 27 Waarde - Archeologie 2	68
Artikel 28 Waarde - Archeologie 3	71
Artikel 29 Waarde - Archeologie 4	74
Hoofdstuk 3 Algemene regels	77
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 31 Algemene bouwregels	77
Artikel 32 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 33 Algemene aanduidingsregels	82
Artikel 34 Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 35 Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 36 Algemene procedureregels	88
Artikel 37 Overige regels	89
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	91
Artikel 38 Overgangsrecht	91
Artikel 39 Slotregel	92

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Bijlage 2: Milieuzoneringslijst

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' met identificatienummer NL.IMRO.1685.bpkomzeeland2014-V001 van de gemeente Landerd.

bestemmingsplan:

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

aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het opfokken van dieren en/of het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, inclusief een paardenhouderij.

archeologische waarden:

cultuurhistorische waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

bebouwing:

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

bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

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.

bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

bestaand:

- a ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding 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 die wetten gegeven voorschriften;
- b ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

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

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

cultuurhistorische waarde:

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

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.

dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkelen en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

escortbedrijf:

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

extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

functie:

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

garagebox:

stallingsruimte voor één auto, deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

inrichting als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, en die is aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, met uitzondering van grondgebonden geitenhouderij.

hobbymatig agrarisch grondgebruik:

het gebruik van grond ten behoeve van agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd, met uitzondering van volkstuinen.

hoofdgebouw:

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

horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b het verstrekken van nachtverblijf;
- c het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d het bieden van gelegenheid tot dansen;
- e het uitoefenen van een kans- en/of behendigheids spel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

horeca van categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

horeca van categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

horeca van categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

horeca van categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

horeca van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek / dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 - 1 een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 - 2 de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

kunstwerk:

een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

maatschappelijk (c.q. maatschappelijke voorzieningen):

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: bibliotheek, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

overkapping/carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

peil:

a voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

prostitutie:

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

rijstrook:

strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook.

risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

seksinrichting:

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

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

vuurwerkbedrijf:

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekragen, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

wonen:

het bewonen van een woning.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

woongebouw:

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

woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

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.

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.

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.

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch gebruik;
- b water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c extensief recreatief medegebruik;
- d nutsvoorzieningen;
- e erfbepanting;
- f ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c Paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning hogere afscheiding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a teneinde voor erf- en perceelsafscheidings een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b de erf- en perceelsafscheidingen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c 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.

3.3.2 Omgevingsvergunning paardenbak m.b.t. hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik bij de bestemming Wonen paardenbakken toe te staan buiten de bestemming Wonen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak van een woonbestemming;
- b de paardenbak wordt aansluitend aan een bestemmingsvlak van een woonbestemming gesitueerd;
- c de paardenbak wordt zodanig gesitueerd dat deze landschappelijk wordt ingepast;
- d schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- f er is maximaal één paardenbak per bestemmingsvlak toegestaan en uitsluitend bij de eigen woning;
- g er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; hieromtrent wordt advies ingewonnen bij het waterschap;
- h er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- i 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;
- j qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven, met dien verstande, dat:
 - 1 uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst;
 - 2 geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg) zijn uitgesloten, met uitzondering van het bepaald onder c;
 - 3 binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan;
- b een slijp- en reparatiebedrijf alsmede detailhandel in tuin- en parkmachines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- c een timmerbedrijf en trappenmakerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
- d een bouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3';
- e een timmerbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4';
- f een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- g bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h productiegebonden detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de bedrijven onder a t/m f, tot een maximale omvang van 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het betreffende bedrijf;
- i nutsvoorzieningen;
- j ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1 het aanduidingsvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
 - 2 de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 3 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,5 m.
- d Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
- e De voorgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van een bedrijfswoning moeten in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- f Ter plaatse van de aanduiding 'kas' zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van kassen toegestaan.

4.2.3 Gebouwen ten behoeven van nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 mogen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in 4.2.2 de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte van andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 4.2.4 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 4.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

4.2.6 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. In dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in 4.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste één categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- b van het bepaalde in 4.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG).

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende voorzieningen;
- b ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 5.2.2, en daarbuiten niet meer dan 3,5 m.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c extensief recreatief medegebruik;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 6.1.

6.2.2 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies		
functies	toegestaan op gehele bouwperceel, met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op de verdiepingen van een gebouw
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja, met uitzondering van ruimten waarin contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten)
administratieve (niet-publieksgerichte) dienstverlening	ja	ja
maatschappelijk	ja	ja
horeca van de categorieën 1, 2, 3 en 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca'	ja	ja
horeca van categorie 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'	ja	ja
detailhandel, met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'	ja	ja
supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'	ja	nee
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg)	ja	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee

en voorts voor de volgende functies:

- a nutsvoorzieningen;
- b grondgebonden woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1';
- c wonen uitsluitend op de verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';

- d activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie tot een maximum van 45 m², uitsluitend ter plaatse waar wonen is toegestaan;
- e ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 7.1.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Per aanduiding 'specifiek vorm van wonen - 1' dan wel 'specifieke vorm van wonen - 2' is één woning toegestaan.
- d In afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen toegestaan zoals aangegeven in die aanduiding.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- c De gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden bebouwd tot maximaal 65% van het aanduigingsvlak.
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

- f De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 7.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

7.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in de artikelen 7.2.2 en 7.2.3 mogen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 7.2.3 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 7.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

7.2.6 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor de bouw van gebouwen binnen het bouwvlak met een hogere goothoogte en/of bouwhoogte, mits:

- a de goothoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 m;
- c het bouwplan in stedenbouwkundig opzicht in de omgeving past, daarbij lettend op situering, kapvorm en hoogtedifferentiatie;
- d het bouwplan in architectonisch opzicht een afgerond geheel is dat niet zonder afwijking kan worden gerealiseerd zonder in essentieel opzicht af te wijken van de architectonische uitgangspunten die aan het bouwplan ten grondslag liggen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 7.1 voor de uitoefening van publiekgerichte dienstverlening met balieruimten op verdiepingen, mits:
 - 1 de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
 - 2 het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3 in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- b ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in artikel 7.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 7.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoningplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg);
- c ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in artikel 7.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 7.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoningplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg);
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- e ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- f ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- g ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a vrijetijdsbesteding;
- b sportuitoefening;
- c horeca (kantine) die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de onder a en b genoemde voorzieningen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij': een kinderboerderij;
- e bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een vloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie tot een maximum van 45 m², uitsluitend ter plaatse waar wonen is toegestaan;
- g ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 8.1.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van een bedrijfswoning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in 8.2.2 de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte van andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 8.2.3 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 8.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

8.2.5 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

8.3 Afwijken vande gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- b ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;

- 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- c ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- d ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, met uitzondering van supermarkten en perifere detailhandel, en met dien verstande dat de ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (verkoopruimten) uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- b bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 9.1.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van een bedrijfswoning moeten in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in 9.2.2 de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

- e De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte van andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 9.2.3 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 9.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

9.2.5 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. In dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

9.3 Afwijken vande gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- b ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';

- c ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- d ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 - 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 10 Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies		
functies	toegestaan op gehele bouwperceel, met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op de verdiepingen van een gebouw
publieksgerichte dienstverlening	ja	ja, met uitzondering van ruimten waarin contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten)
administratieve (niet-publieksgerichte) dienstverlening	ja	ja
maatschappelijk	ja	ja
horeca van de categorieën 1, 2, 3 en 4 ter plaatse van de aanduiding 'horeca'	ja	ja
detailhandel, met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'	ja	ja
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief lpg)	ja	nee
parkeervoorzieningen	ja	nee

en voorts voor de volgende functies:

- a nutsvoorzieningen;
- b grondgebonden woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1';
- c wonen uitsluitend op de verdiepingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
- d activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie tot een maximum van 45 m², uitsluitend ter plaatse waar wonen is toegestaan;

- e ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 10.1.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Per aanduiding 'specifiek vorm van wonen - 1' dan wel 'specifieke vorm van wonen - 2' is één woning toegestaan.

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- b De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m².
- c De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- d De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

10.2.4 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in de artikelen 10.2.2 en 10.2.3 mogen ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

10.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 10.2.3 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform artikel 10.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

10.2.6 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

10.3 Afwijken vande gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 10.1 voor de uitoefening van publiekgerichte dienstverlening met balieruimten op verdiepingen, mits:
 - 1 de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
 - 2 het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
 - 3 in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- b ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in artikel 10.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 10.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoningplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- c ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in artikel 10.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 10.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle inrichtingen, geluidzoningplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG

- e ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 10.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- f ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 10.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- g ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en uitritten;
- e nutsvoorzieningen;
- f voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- g verhardingen ten behoeve parkeervoorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 11.1.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Binnen een bouwvlak mag één gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- b Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m; de totale oppervlakte aan bovengronds geplaatste afvalcontainers mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 4 m².
- d De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2': horeca van de categorie 2, met dien verstande dat in de kelder uitsluitend opslag ten behoeve van deze horeca is toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3': horeca van de categorie 3, met dien verstande dat in de kelder uitsluitend opslag ten behoeve van deze horeca is toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4': horeca van de categorie 4, met dien verstande dat in de kelder uitsluitend opslag ten behoeve van deze horeca is toegestaan;
- d bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een vloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie tot een maximum van 45 m², uitsluitend ter plaatse waar wonen is toegestaan;
- f ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 12.1.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning, vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing, toegestaan.
- d De voorgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van een bedrijfswoning moeten in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

12.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports bij bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op en in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in 12.2.2 de volgende regels:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Overkappingen en carports dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c De maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 80 m².
- d De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte van andere aan- en uitbouwen en bijgebouwen dan overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 5 m.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 12.2.3 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 12.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

12.2.5 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

12.3 Afwijken vande gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- b ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 12.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- c ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het bepaalde in artikel 12.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- d ter plaatse waar wonen is toegestaan: van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren zonder baliefunctie;
- b ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 13.1.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrems worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 13.2.2 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 13.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

13.2.4 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b dienstverlening, horeca en detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de maatschappelijk voorzieningen;
- c ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 14.1.

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c De voorgevel van het hoofdgebouw moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in 14.2.2 van toepassing.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 14.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

14.2.4 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

Artikel 15 Maatschappelijk - Begraafplaats

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a begraafplaats;
- b ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 15.1.

15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 15.2.2, en daarbuiten niet meer dan 4 m.

15.2.4 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor sport en vrije tijd;
- b horeca die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van voorzieningen voor sport en vrije tijd;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e ondergeschikte parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 16.1.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan de bouwhoogte van gebouwen conform 16.2.2 en daarbuiten niet meer dan 4 m.

16.2.4 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', 'Wonen - Vrijstaand' dan wel 'Wonen - Woongebouwen' bestemde gronden;
- b andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
- c ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 17.1.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

17.2.3 Overkappingen en carports

Op deze gronden mogen overkappingen en carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.2 - de volgende regels.

- a Overkappingen en carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - carport';
- b De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
verkeersdoeleinden in de vorm van:

- a wegen met niet meer dan twee rijstroken;
- b pleinen;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- g terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen; P.M.
EVENEMENTEN UITWERKEN
- h voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 18.1.

18.2.2 Gebouwen

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m² of, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', 50 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m of, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', 5 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,5 m.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels.

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m; de totale oppervlakte aan bovengronds geplaatste afvalcontainers mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 4 m².
- c De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.

- d De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en verkeersregelinstallaties mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

18.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin' ten behoeve van de omzetting van openbaar groen in tuinen, mits het belang van de verkeersveiligheid zich hiertegen niet verzet.

Artikel 19 Verkeer - Verblijf

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: verkeersdoeleinden in de vorm van:

- a wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
- b erven, pleinen en paden;
- c parkeervoorzieningen;
- d nutsvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- g terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen; P.M. EVENEMENTEN UITWERKEN
- h voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- i water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 19.1.

19.2.2 Gebouwen

Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m² of, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', 50 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m of, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', 5 m.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3,5 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels.

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van afvalcontainers mag niet meer bedragen dan 2 m; de totale oppervlakte aan bovengronds geplaatste afvalcontainers mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 4 m².
- c De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m.

- d De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, bewegwijzering en verkeersregelininstallaties mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2 voor de bouw van maximaal één muziekkiosk, mits:

- a het bouwplan in stedenbouwkundig opzicht in de omgeving past, gelet op situering, kapvorm en hoogte-differentiatie;
- b de ontsluiting van de in de directe nabijheid gelegen objecten en functies gewaarborgd blijft;
- c de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m²;
- d de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Tuin' ten behoeve van de omzetting van openbaar groen in tuinen, mits het belang van de verkeersveiligheid zich hiertegen niet verzet.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 20.1, met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Artikel 21 Wonen - Halfvrijstaand

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 21.1.

21.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

21.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van garageboxen, overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 21.2.3 van toepassing.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

21.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m² maar niet meer dan 80 m² mag bedragen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 21.2.2 onder c ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b artikel 21.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 - 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 - 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- e van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 - 1 de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - 2 voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 3 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;

- f van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onvernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2 geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 22 Wonen - Rijen

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen in de vorm van woonhuizen in tenminste drie-aaneengebouwde vorm en daarbij behorende bouwwerken;
- b activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 22.1.

22.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

22.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van garageboxen, overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d Dakterrassen zijn niet toegestaan.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 22.2.3 van toepassing.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

22.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m² maar niet meer dan 80 m² mag bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 24.2.2 onder c ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b artikel 22.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 22.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b van het bepaalde in artikel 22.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- e van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
- 1 de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - 2 voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 3 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- f van het bepaalde in artikel 22.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onvernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2 geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 23 Wonen - Vrijstaand

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m²;
- c bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 23.1.

23.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
- d De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 23.2.3 van toepassing.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

23.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m² maar niet meer dan 80 m² mag bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a artikel 23.2.2 onder d ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b artikel 23.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits
 - 1 dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 - 3 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 3 de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - 4 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 5 de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 6 de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2 de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
- 1 de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 - 2 de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits: P.M. MANTELZORG
- e van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
- 1 de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 - 2 voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
 - 3 de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- f van het bepaalde in artikel 23.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
- 1 de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onovernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 - 2 geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 - 3 een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.

Artikel 24 Wonen - Woongebouwen

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
- b bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, erven en tuinen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 24.1.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

24.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports gelden de volgende regels:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.
- d De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 6 m², vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden.
- e Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

24.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.

- c De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 24.2.3 van toepassing.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

24.2.5 Bebouwingspercentage

Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

24.3 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien wordt in de extra parkeerbehoefte die deze voorzieningen met zich brengen.

Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gastransportleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

25.2 Bouwregels

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 25.1.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leiding, alsmede uit oogpunt van externe veiligheid geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

25.4.1 Omgevingsvergunningplichtig

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b het vergraven, ophogen, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- d het verwijderen van beplanting;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven c.q. indrijven van voorwerpen;
- f het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen.

25.4.2 Uitzonderingen

Het onder 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is verleend;
- b welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

25.4.3 Verlening

De in 25.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 25.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

26.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c In de situatie als bedoeld onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - 4 een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;

- e Indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - 2 heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3 verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5 aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6 het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1 worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 26.2 van toepassing is;
 - 2 een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
 - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - 5 ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 6 het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

- e In de situatie als bedoeld onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f Indien het bepaalde onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

27.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c In de situatie als bedoeld onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - 4 een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;

- e Indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - 2 heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3 verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5 aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6 het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1 worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 27.2 van toepassing is;
 - 2 een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - 5 ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 6 het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

- e In de situatie als bedoeld onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f Indien het bepaalde onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

28.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c In de situatie als bedoeld onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 250 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - 4 een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;

- e Indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - 2 heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3 verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5 aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6 het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1 worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 28.2 van toepassing is;
 - 2 een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
 - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - 5 ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 6 het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

- e In de situatie als bedoeld onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f Indien het bepaalde onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 4

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

29.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- c In de situatie als bedoeld onder b sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2 een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m²;
 - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - 4 een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m;

- e Indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

- a Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1 afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - 2 heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3 verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5 aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6 het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1 worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 29.2 van toepassing is;
 - 2 een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
 - 3 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - 5 ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
 - 6 het vervangen van drainage en leidingen betreft op geen grotere diepte dan de bestaande diepte.
- c De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld onder c genoegzaam blijkt dat:
 - 1 er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2 schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.

- e In de situatie als bedoeld onder d sub 2, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f Indien het bepaalde onder e sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 Anti-dubbelregel

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

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Ondergronds bouwen

31.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:
 - 1 ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 - 2 ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 - 3 in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 - 4 de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 3 m onder peil;
 - 5 de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 - 6 de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 - 7 de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;

- 8 ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- c Voor het bouwen en gebruiken van zwembaden bij woningen gelden de volgende regels:
- 1 zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd in de gronden bestemd als 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', 'Wonen - Vrijstaand' dan wel 'Wonen - Woongebouwen';
 - 2 zwembaden moeten worden gebouwd achter de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan en op een afstand van tenminste 3 m van de perceelgrenzen;
 - 3 per bouwperceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd;
 - 4 de oppervlakte van zwembaden wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die zwembaden zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 - 5 zwembaden mogen uitsluitend voor de eigen behoefte en niet bedrijfsmatig worden gebruikt.

31.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 31.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

31.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

31.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemmingen 'Wonen - Halfvrijstaand', 'Wonen - Rijen', 'Wonen - Vrijstaand', dan wel 'Wonen - Woongebouwen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 - 1 de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 - 2 de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;

- 3 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
- c Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.
- d Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,75 m overschrijden.

31.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a van het bepaalde in artikel 31.2.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 31.2.1, mits:
 - 1 de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2 de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 3 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

31.3 Parkeervoorzieningen

31.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

- a Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.

- b De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1 indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - 2 indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een auto van een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

31.4 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a goothoogte;
- b bouwhoogte;
- c oppervlakte;
- d inhoud;
- e bebouwingspercentage;
- f afstand tot de as van de weg;
- g afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h situering ten opzichte van andere bebouwing;

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

31.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- a de ruimtelijke kwaliteit met inbegrip van de milieukwaliteit;
- b de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- d de verkeersveiligheid;
- e de woonsituatie;
- f de sociale veiligheid;
- g de belangen van brandveiligheid en rampenbestrijding;

nadere eisen stellen aan:

- 1 de situering van bebouwing en parkeerplaatsen;
- 2 de nokrichting en helling van daken;
- 3 de oriëntatierichting van bebouwing.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken:

- a van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- e van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
- f van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;
- g van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- h van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;
- j van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- k van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad;
- l van gronden of bouwwerken voor verblijfsrecreatie.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Geluidzone

33.1.1 Bouwregels

- a In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen en/of te gebruiken of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone', behorende bij het vliegveld.
- b Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.1.1 teneinde het oprichten en/of gebruiken van geluidsgevoelige objecten en/of het aanleggen, inrichten of gebruiken van geluidsgevoelige terreinen ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemmingen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone', mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting van industrieterreinen.

33.2 Veiligheidszone - lpg

33.2.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt het volgende:

- a de bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

33.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan teneinde de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' te wijzigen in die zin dat:

- a de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' vervalt, indien de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verkleind, indien is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden een kleinere 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour geldt.

33.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

33.3.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen:

33.3.2 Bouwregels

- a Binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan de belthoogte van de molen.
- b Binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen, vermeerderd met de belthoogte.

33.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.3.2 en een hogere bouwhoogte toestaan, mits hierdoor hetzij direct, hetzij indirect het huidige en het toekomstige functioneren van de molen door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

a Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- 1 het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- 2 het ophogen van gronden;
- 3 het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

b Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- 1 die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel
- 2 van ondergeschikte betekenis zijn en/of
- 3 voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

- 4 welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- 5 binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel
- 6 die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

c Verlening

De onder a bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig aangetast worden. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een ter zake deskundige.

33.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ter vervanging van de bestaande te slopen woning en ter situering van een nieuwe woning op een nieuwe locatie binnen een woonbestemming, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de wijziging in een bestemming 'Wonen - Vrijstaand' met een bouwvlak en de bestemming 'Tuin' mag uitsluitend plaatsvinden indien is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven, welke bezwaren onder andere kunnen bestaan:
 - 1 in de gesteldheid van de bodem;
 - 2 geluidsaspect wegverkeerslawaaï;
 - 3 milieuaspecten (externe veiligheid);
- b er dient sprake te zijn van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit; dit betekent dat voor wat betreft de woonbebouwing zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en hoogte;
- c er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- d de afstand tussen de zijgevels van het hoofdgebouw van de nieuwe woning ten opzichte van de belendende zijgevels van de hoofdgebouwen ter weerszijden dient minimaal 20 m te bedragen;
- e bij wijziging in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bepalingen in deze bestemmingen

33.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de wijziging in een bestemming 'Wonen - Vrijstaand' met een bouwvlak en de bestemming 'Tuin' mag uitsluitend plaatsvinden indien is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven, welke bezwaren onder andere kunnen bestaan:
 - 1 in de gesteldheid van de bodem;
 - 2 geluidsaspect wegverkeerslawaaï;
 - 3 milieuaspecten (externe veiligheid);
- b de te realiseren woning dient te passen in c.q. te zijn afgestemd op de 'meerjarenplanning woningbouw' van de gemeente Landerd;
- c er dient sprake te zijn van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit; dit betekent dat voor wat betreft de woonbebouwing zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en hoogte;
- d er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- e bij wijziging in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bepalingen in deze bestemmingen

33.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de wijziging in een bestemming 'Wonen - Vrijstaand' met een bouwvlak en de bestemming 'Tuin' mag uitsluitend plaatsvinden indien is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan tegen de wijziging c.q. de bestaande belemmeringen zijn opgeheven, welke bezwaren onder andere kunnen bestaan:
 - 1 in de gesteldheid van de bodem;
 - 2 geluidsaspect wegverkeerslawaaï;
 - 3 milieuaspecten (externe veiligheid);
- b de te realiseren woning dient te passen in c.q. te zijn afgestemd op de 'meerjarenplanning woningbouw' van de gemeente Landerd;
- c er dient sprake te zijn van een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit; dit betekent dat voor wat betreft de woonbebouwing zoveel mogelijk dient te worden aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur en hoogte;
- d er mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd;
- e bij wijziging in de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' en 'Tuin' dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de bepalingen in deze bestemmingen

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1 de ruimtelijke kwaliteit;
- 2 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 3 het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- 4 de verkeersveiligheid;
- 5 de woonsituatie;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m² mag bedragen;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 m;
 - 2 ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 - 3 ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 5 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b het aanpassen van verwijzingen naar wettelijke regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden of zijn gewijzigd;
- c door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
- d door het toevoegen of schrappen van de aanduiding 'karakteristiek' indien de geconstateerde aan- of afwezigheid van waarden daartoe aanleiding geeft en mits burgemeester en wethouders alvorens tot wijziging over te gaan de gemeentelijke monumentencommissie of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg horen;
- e door de begrenzingen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' aan te passen of deze bestemmingen te laten vervallen, indien dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is;
- f ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf';
 - 2 de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
 - 3 de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
 - 4 uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
 - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
 - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
 - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht;
- g ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1 uit een onderbouwing blijkt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet tenminste blijken dat:

- de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- 2 bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel niet verruimd;
- h ten behoeve van het verplaatsen van bedrijfswoningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- 1 aangetoond is dat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving (ammoniak, geur, volksgezondheid en dergelijke) en er geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezig waarden (zoals water, ecologie, Natura 2000-gebied, landschap, cultuurhistorie en archeologie) en voor de belangen van derden;
 - 2 aangetoond is dat de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Procedureregels nadere eisen

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisenbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a Het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 37 Overige regels

37.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

37.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 Bestaande bebouwing

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het 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.
- b Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

38.2 Bestaand gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'.

Rosmalen, 24 december 2013

Croonen Adviseurs