

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
ARTIKEL 1 Begrippen	1
ARTIKEL 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
ARTIKEL 3 Agrarisch	9
ARTIKEL 4 Agrarisch met waarden	10
ARTIKEL 5 Bedrijf	11
ARTIKEL 6 Detailhandel.....	13
ARTIKEL 7 Gemengd.....	14
ARTIKEL 8 Groen.....	16
ARTIKEL 9 Horeca	16
ARTIKEL 10 Kantoor	17
ARTIKEL 11 Maatschappelijk.....	18
ARTIKEL 12 Recreatie	19
ARTIKEL 13 Sport.....	20
ARTIKEL 14 Verkeer	20
ARTIKEL 15 Verkeer - Verblijfsgebied.....	21
ARTIKEL 16 Water	21
ARTIKEL 17 Wonen	22
ARTIKEL 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding.....	24
ARTIKEL 19 Leiding - Gas	25
ARTIKEL 20 Waarde - Archeologie 1.....	26
ARTIKEL 21 Waarde - Archeologie 2.....	28
ARTIKEL 22 Waarde - Ecologie.....	29
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	30
ARTIKEL 23 Antidubbeltelbepaling	30
ARTIKEL 24 Algemene bouwregels.....	30
ARTIKEL 25 Algemene gebruiksregels.....	30
ARTIKEL 26 Algemene aanduidingsregels.....	31
ARTIKEL 27 Algemene afwijkingsregels.....	31
ARTIKEL 28 Algemene wijzigingsregels	32
ARTIKEL 29 Overige regels	32
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL	32
ARTIKEL 30 Overgangsrecht.....	32
ARTIKEL 31 Slotregel	32

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan "'t Hout" van de gemeente Helmond;

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0794.1300BP080222-1000.gml met de bijbehorende regels en bijlagen;

aan huis gebonden bedrijf

een ambachtelijk bedrijf dat, uitsluitend door de bewoner(s) van een woning, in of vanuit een (gedeelte van) een woning en/of in of vanuit een (gedeelte van) een daarbij behorend bijgebouw wordt uitgeoefend waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat uitsluitend door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua afmetingen ongeschikt 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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanduidingsvlak

een vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

aaneengesloten woning

woning deel uitmakend van ten minste drie middels het hoofdgebouw verbonden woningen;

achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw;

achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

ambachtelijk bedrijf

bedrijf waarbij het accent ligt op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht als niet zelfstandig onderdeel van het bedrijf;

appartement

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen en/of wooneenheden bevat, dan wel een woning op een verdieping in een gebouw waarbij de begane grond een andere functie dan een woonfunctie bevat;

archeologisch advies

advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologische begeleiding

begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

archeologisch onderzoek

inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologisch onderzoeksgebied

gebied waar naar verwachting behoudenswaardige archeologische waarden voorkomen maar waar deze nog niet zijn vastgesteld;

archeologische opgraving

opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie waarbij de archeologische waarden worden veiliggesteld;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

archeologisch waardevol gebied

gebied met behoudenswaardige archeologische waarden;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

bebouwingsvlak

een op de verbeelding als zodanig aangegeven vlak, dat niet door bebouwing mag worden overschreden, tenzij die overschrijding krachtens deze regels is of kan worden toegestaan.

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, verhandelen en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

bedrijfsvloeroppervlak

het totale oppervlak van de bouwlagen van een (horeca of dienstverlenend) bedrijf, kantoor of winkel met inbegrip van de daartoe behorende magazijnruimte en overige dienstruimten;

bedrijfswoning

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

beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

bestaand

1. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van't ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat. tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, met eenzelfde bestemming;

bijbouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' waarop volgens deze regels aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

binnenterrein

een aan alle zijden, behoudens toegangswegen, grotendeels door zij- of achtergevels van bebouwing omsloten terrein;

bouwen

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

de begane grond of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;

bouwperceel

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

bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

carport

open, doch overdekte plaats voor het stallen van een personenauto, ten hoogste slechts aan één zijde geheel of gedeeltelijk van een wand voorzien;

commerciële voorzieningen

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

consumentgebonden dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder begrepen een dansschool, sportschool en/of fitnesscentrum, alsmede aan detailhandel verwante bedrijfsfuncties voor de zakelijke dienstverlening ter plaatse aan particulieren, zoals een kapsalon, schoonheidssalon, wasserette, videotheek, reisbureau;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden - waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop - het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, inbegrepen het daarbij behorend en daaraan ondergeschikt verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse;

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

dienstwoning

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

ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden op het gebied van flora, fauna en hun leefmilieu, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen in onderlinge samenhang.

erker

een ondergeschikte toevoeging in de vorm van een op de begane grond en buiten de gevel van een hoofdgebouw uitgebouwd gedeelte van een ruimte, meestal uitgevoerd in glas, metselwerk en/of hout;

extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

garagebox

gebouw bestemd voor stallingsruimte voor motorvoertuigen alsmede voor huishoudelijke bergruimte uitsluitend ten behoeve van woningen, met bijbehorende bouwwerken en erven;

gebouw

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

gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

geluidgevoelig gebouw

een woning of een ander gebouw met een geluidsgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

geschakelde woning

woning waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- of uitbouw verbonden is met een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

gestapelde woning

een woning in een gebouw dat tenminste twee boven elkaar gelegen woningen bevat.

groenvoorzieningen

voorzieningen in de vorm van de aanplant van struiken en heesters, plantsoenen, parken, etcetera.

groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

halfvrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee via de hoofdgebouwen verbonden woningen;

hoofdgebouw

gebouw dat zowel functioneel als voor wat betreft de afmetingen bepalend is voor de bestemming;

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals een café, restaurant, hotel, pension en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

horeca I

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het verstrekken van consumpties al dan niet voor gebruik ter plaatse en dat een winkelondersteunende functie heeft, hieronder worden als in elk geval begrepen een automatiek/afhaal-service alsmede een restaurant, cafetaria, lunchroom en snackbar inbegrepen een daarbij behorende en daaraan ondergeschikte afhaal-service;

horeca II

een bedrijf dat zich uitsluitend of in overwegende mate richt op het bieden van gelegenheid voor spel, dans, vermaak, ontmoeting en logies in combinatie met het verstrekken van consumpties voor gebruik ter plaatse, met uitzondering van een speelautomatenhal. Hieronder worden in elk geval wel begrepen een discotheek, café, nachtclub, bioscoop, zalencentrum, hotel;

inrichtingen

als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningsbesluit, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2.4 Wet milieubeheer (voormalige A-inrichtingen);

isofoon/Geluidscontour

een op de plankaart aangeduide lijn welke punten met gelijke geluidsniveaus met elkaar verbindt. Als geluidscontour in de zin van deze regels worden onderscheiden de 50 dB(A)-geluidscontouren ingevolge wegverkeerslawaai en de 57 dB(A)-geluidscontouren ingevolge spoorweglawaai;

kantoor

een bedrijf gericht op het verlenen van zakelijke diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, adviesbureaus, belasting-, assurantie-, advocaten-, notaris- en makelaarskantoren;

kap

afdekking van een gebouw met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 75°;

kiosk

een vrijstaand gebouw in één laag, bestemd voor detailhandel en/of horeca I alsmede ten behoeve van de toegang tot een parkeergarage, dat geheel op openbaar gebied is geplaatst;

kleinschalige kantoren

publieksgerichte kantoren, al dan niet met baliefunctie, ten behoeve van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, zoals een bank, makelaarskantoor, notaris of advocatenkantoor;

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;

landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden op het gebied van natuur en cultuur, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

leisure

recreatieve voorzieningen, niet zijnde detailhandel, op het gebied van sport, wellness en amusement; hieronder worden in elk geval begrepen:

- a. voorzieningen voor tennis, squash en karting, een fitnesscentrum, sauna of zonestudio en
- b. een snooker- en biljartcentrum;
- c. een casino/speelautomatenhal en een voorziening voor lasergames;

maatschappelijke voorzieningen

openbaar bestuur, dienstverlening van overheidswege, godsdienstuitoefening, verenigingsleven, onderwijs, volksgezondheid, sport en cultuur;

mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

omgevingsvergunning aanlegactiviteit

een vergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.3. onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, arken, woonwagens, kampeerauto's, tentwagens en caravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

op het centrum gerichte voorzieningen

op het publiek gerichte dienstverlenende kantoren, ambachtelijke bedrijven en andere voorzieningen, met baliefunctie, zoals een reisbureau, videotheek, uitzendbureau, stomerij of schoenreparatiebedrijf;

paardenhouderij

een bedrijf waar de nadruk ligt op het africhten en trainen van paarden dan wel het bieden van verblijf aan paarden, niet zijnde een manege. Het aantal te houden paarden bedraagt maximaal 15;

patiowoning

woning met een open binnenplaats, tenminste aan drie zijden met gebouwen omsloten

peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aan de hoofdtoegang aansluitende afgewerkte terrein;

perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen (met inbegrip van tegels en bestrating), die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;

prostitutie

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

risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde en een richt waarde voor het risico c. q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische /pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

straatmeubilair

alle zodanige gebouwde bouwwerken, niet zijnde gebouwen, die zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, verkeersborden, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen;

tuincentrum

een bedrijf, gericht op de teelt en/of de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen, die met de tuinbewerking en inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubelen en tuingrond;

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven

uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

verkoopvloeroppervlak

het oppervlak van de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bedrijfsvloeroppervlak van) een winkel, inclusief de etalages, showrooms en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

volumineuze detailhandel

detailhandel in omvangrijke artikelen, te weten meubels, woningtextiel, bouwmarktartikelen, auto's, boten en caravans die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw welkew door gevelindeling als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

voorgevellijn

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

voorgevelbouwgrens

de naar de weg of het openbaar gebied, niet zijnde een (toegangsweg tot een) binnenterrein, gekeerde bouwgrens;

voorgevelrooilijn

de lijn die wordt gevormd door de voorgevel van een woning en het verlengde daarvan en die, met uitzondering van overschrijdingen die volgens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, door de bebouwing niet mag worden overschreden.

vrijstaande woning

woning die noch middels het hoofdgebouw noch middels een aan- of uitbouw met een andere woning of ander gebouw is verbonden;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze wet luidt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

winkel

een gebouw of een gedeelte daarvan, bestemd voor detailhandel met bijbehorende voorzieningen voor administratie, opslag en reparatie;

woning

een gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

woningtype

het type woning, zoals vrijstaande woningen, aaneengesloten woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen en patiowoningen.

zorgwoning

een (levensloopbestendige) woning met de mogelijkheid van 24-uurs nabije zorg en bescherming, inclusief toezicht, met bijbehorende (zorg)voorzieningen, zoals onder andere een kantoor, een kantine en een multifunctionele ruimte.

ARTIKEL 2 Wijze van meten**2.1 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, dan wel de harten van de scheidsmuren;

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 scheidingsmuren) 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.

hoogte van een bouwlaag:

tussen de bovenzijde van de vloeren van geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen bouwlagen;

horizontale diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw;

verticale diepte van een bouwwerk:

van het peil tot aan de bovenzijde van de vloer van het ondergrond gelegen (deel van het) gebouw.

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m¹ bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
 - b. een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - c. een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
 - d. een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - e. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - f. de verkoop van ter plaatse geproduceerde, agrarische producten, alsmede daaraan ondergeschikt, de verkoop van streekkeigen producten, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten hoogste 100 m² mag bedragen;
 - g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, leidingen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, wegen, paden en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het aangegeven bebouwingspercentage,
- c. daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven geldt dat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'goothoogte';
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'bouwhoogte'.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak';
- c. de goothoogte mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m¹ bedragen.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen bij bedrijfswoning

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van het 'bouwvlak';
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 50 m² bedragen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. per bedrijfswoning mogen maximaal 2 bijgebouwen worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 m¹ bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m bedraagt;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

ARTIKEL 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
 - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige waardevolle landschappelijke openheid afgewisseld met houtwallen (coulissen);
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, leidingen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, wegen, paden en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1 m.

4.3 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

4.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren in de vorm van het verwijderen of aanbrengen van beplanting en van overige landschapselementen, zoals poelen en moerasjes.

4.3.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig wordt aangetast de waardevolle openheid en de mogelijkheden voor herstel en/of ontwikkeling van de waardevolle openheid van het gebieden hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

ARTIKEL 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbewerking' een houtbewerkingsbedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwmachines' een reparatiebedrijf voor landbouwmachines;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' een tuincentrum;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen incl. lpg;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' nutsvoorzieningen;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen met aan huis gebonden beroepen;
 - j. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende (bedrijfs)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'goothoogte';
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'bouwhoogte';
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het aangegeven 'bebouwingspercentage';
- e. daar waar geen bebouwingspercentage is aangegeven geldt dat het gehele bouwvlak bebouwd mag worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' worden gebouwen in de erfgrens geplaatst of
 - op een afstand van 3 m uit de erfgrens daar waar de aanduiding 'bouwhoogte' 6 m is opgenomen;
 - op een afstand van 5 m uit de erfgrens daar waar de aanduiding 'bouwhoogte' 10 is opgenomen;waarbij indien er in de erfgrens wordt gebouwd de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' mogen deze gronden worden overbouwd met een luifel met een maximale hoogte van 5,5 m¹.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak';
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 4 m¹ te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- d. de bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m¹;
- e. aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling: als bestaand, tenzij ter plaatse desbetreffende aanduiding is aangegeven.

5.2.3 aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 60 m² bedragen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m¹ bedraagt;
- a. de bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder reclamezuilen, mag maximaal 3 m¹ bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. detailhandel, uitgezonderd:
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende bedrijfsactiviteiten;
 - detailhandel behorende bij een tuincentrum ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 - detailhandel bij een verkooppunt voor motorbrandstoffen in de vorm van de verkoop van:
 1. brandstof - inclusief LPG enkel ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' - en smeermiddelen;
 2. benodigheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires;
 3. geringe eetwaren, consumptie-ijs, alcoholvrije dranken, tijdschriften, bloemen en planten en tabak en tabaksproducten, voor zover die onderweg met een voertuig plegen te worden gebruikt.
- b. perifere detailhandel of groothandel;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, nr.50);
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de desbetreffende aanduiding;
- e. risicovolle inrichtingen, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- f. horeca, behoudens een kantine;
- g. kantoren, uitgezonderd kantoren als bedoeld in artikel [5.1](#) onder a en b.
- h. Aan huis gebonden beroepen bij bedrijfswoningen, in het geval dat:
 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
 4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. artikel [5.1](#) onder a voor:

1. bedrijven welke niet voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
 2. bedrijven welke voorkomen in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving gelijkwaardig zijn aan bedrijven die vallen onder categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. artikel [5.1](#) onder b voor:
1. bedrijven welke niet voorkomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
 2. bedrijven welke voorkomen in categorie 4 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving gelijkwaardig zijn aan bedrijven die vallen onder categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en het opnemen van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' onder de voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag en verkoop van lpg is beëindigd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied no 1' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' om de bouw van 1 woning mogelijk te maken onder voorwaarde dat het bedrijf ter plaatse is beëindigd en alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

ARTIKEL 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bestaande bedrijfswoningen, bovenwoningen en appartementen;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen, bedrijfswoningen en appartementen uitgesloten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' is volumineuze detailhandel toegestaan en zijn woningen niet toegestaan
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Voor de in artikel 6.1 genoemde detailhandel en woningen gelden de volgende nadere bepalingen:

- f. detailhandel is uitsluitend op de begane grond toegelaten, uitgezonderd additionele voorzieningen zoals opslagruimten en bij de detailhandel behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
- g. detailhandel is tevens op de verdieping toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten', behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
- h. de nieuwvestiging van grootwinkelbedrijven is niet toegestaan;
- i. de woningen zijn eveneens op de verdiepingen toegelaten, waarbij additionele voorzieningen zoals bergingen, fietsenstallingen en toegangen ten behoeve van de woonverdiepingen op de begane grond zijn toegestaan;
- j. het bestaande aantal woningen dient gehandhaafd te blijven;
- k. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "goothoogte";
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "bouwhoogte";
- d. de voorgevel van bedrijfswoningen, bovenwoningen en appartementen dient in of maximaal 2 m¹ achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst te worden;
- e. de horizontale bouwdiepte van woningen mag op verdiepingen niet meer bedragen dan 12 m¹.

6.2.2 Aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding bouwvlak - mag in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 40% van het bij de detailhandelsvestiging behorende bijbouwvlak tot een maximum van 150 m² met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² van het bijbouwvlak onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op en boven de gronden met de bestemming "Detailhandel" zijn uitbouwen in de vorm van balkons of luifels en brandtrappen, eventueel buiten het bouwvlak, toegestaan, mits:
 1. de bouwhoogte maximaal 5 m¹ bedraagt;
 2. de diepte van het bouwwerk/uitbouw, gemeten uit de bouwgrens, maximaal 2 m¹ bedraagt;
 3. de bouwwerken zodanig gesitueerd worden dat er geen aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ter plaatse en geen aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. horeca.

ARTIKEL 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1': wonen, detailhandel, horeca I, kantoor;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2': wonen, horeca I, kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3': wonen, detailhandel, kantoor, showrooms;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4': bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoor, commerciële dienstverlening;

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5': wonen, kantoor, bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, commerciële dienstverlening;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6': wonen, detailhandel, horeca I max. 200 m² per bestemmingsvlak;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

Voor de in artikel 7.1 genoemde ambachtelijke bedrijven, detailhandel, horeca I, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen gelden de volgende nadere bepalingen:

- g. met uitzondering van de functie wonen geldt voor alle andere functies dat deze uitsluitend op de begane grond zijn toegelaten, uitgezonderd additionele voorzieningen zoals opslagruimten;
- h. de appartementen zijn uitsluitend op de verdiepingen toegelaten, uitgezonderd additionele voorzieningen zoals bergingen, fietsenstallingen en toegangen ten behoeve van de woonverdiepingen;
- i. het bestaande aantal appartementen dient gehandhaafd te blijven;
- j. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwwlak";
- b. de goothoogte als bestaand met een maximum van 7 m¹, tenzij ter plaatse anders aangegeven;
- c. de bouwhoogte als bestaand met een maximum van 10 m¹, tenzij ter plaatse anders aangegeven;
- d. de horizontale bouwdiepte mag op de verdiepingen niet meer bedragen dan 12 m¹;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de begane grond tot de bestaande vrije hoogte boven maaiveld onbebouwd te blijven.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bouwwlak' dan wel 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding bouwwlak - mag in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 40% van het bij de woning bijbouwwlak tot een maximum van 150 m² met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² van het bijbouwwlak onbebouwd moet blijven;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op en boven de gronden met de bestemming "Gemengd" zijn uitbouwen in de vorm van balkons of luifels en brandtrappen, eventueel buiten het bouwwlak, toegestaan, mits:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 5 m¹ bedraagt;
 - 2. de bouwdiepte van het bouwwerk/uitbouw, gemeten uit de bouwgrens, maximaal 2 m¹ bedraagt;
 - 3. de bouwwerken zodanig gesitueerd worden dat er geen aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ter plaatse en geen aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van luifels mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

ARTIKEL 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- d. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

8.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m¹ en een maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- d. op overkluisde waterlopen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

ARTIKEL 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca I;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca 2': horeca II bedrijven;
- c. bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

9.1.2 Nadere bepalingen

Voor de in artikel [9.1.1](#) genoemde horeca en woningen gelden de volgende nadere bepalingen:

- a. horeca is uitsluitend op de begane grond toegelaten, uitgezonderd additionele voorzieningen zoals opslagruimten;
- b. de woningen zijn uitsluitend op de verdiepingen toegelaten, uitgezonderd additionele voorzieningen zoals bergingen, fietsenstallingen en toegangen ten behoeve van de woonverdiepingen;
- c. het bestaande aantal woningen dient gehandhaafd te blijven;
- d. per horecabedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- e. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "goothoogte", uitgezonderd het bepaalde in lid e;

- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "bouwhoogte", uitgezonderd het bepaalde in lid e;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt 100 %, tenzij ter plaatse een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven;
- e. voor aanbouwen en bijgebouwen geldt:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 60 m² bedragen
 - 2. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op en boven de gronden met de bestemming Horeca zijn uitbouwen in de vorm van balkons of luifels en brandtrappen, eventueel buiten het bouwvlak, toegestaan, mits:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 5 m¹ bedraagt;
 - 2. de diepte van het bouwwerk/uitbouw, gemeten uit de bouwgrens, maximaal 2 m¹ bedraagt;
 - 3. de bouwwerken zodanig gesitueerd worden dat er geen aantasting plaatsvindt van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid ter plaatse
 - 4. geen aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. detailhandel of groothandel.

ARTIKEL 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. kantoren,
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "goothoogte";
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "bouwhoogte";
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse aangegeven "bebouwingspercentage";
- e. kelders zijn uitsluitend toegestaan onder een kantoor en met een maximale bouwdiepte van 3 m² en met een maximale oppervlakte van 20% van de oppervlakte van het kantoor.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel en groothandel;
- c. horeca, met uitzondering van een kantine.

ARTIKEL 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn zorgwoningen toegestaan;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, waterpartijen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "goothoogte";
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "bouwhoogte";
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse aangegeven "bebouwingspercentage";
- e. kelders zijn uitsluitend toegestaan onder een gebouw en met een maximale bouwdiepte van 3 m¹ en met een maximale oppervlakte van 20 % van de oppervlakte van het gebouw.

11.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bouwvlak';
- b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling: als bestaand.

11.2.3 aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 60 m² bedragen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van licht- en andere masten mag maximaal 6 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. detailhandel of groothandel;
- c. horeca, behoudens de beperkte verkoop van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken in het kader van en ondergeschikt aan het functioneren van de betreffende maatschappelijke voorziening.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.3](#) onder a voor het toestaan van een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang mits:

- a. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat en;
- b. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt en;
- c. stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

ARTIKEL 12 Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
 - b. volkstuinten ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen, wegen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van één gebouw ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een goothoogte van maximaal 3,5 m¹.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en andere masten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen mag maximaal 4 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. (perifere) detailhandel of groothandel;
- c. horeca.

ARTIKEL 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten;
 - b. garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garage";
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, sanitaire voorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "goothoogte";
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven "bouwhoogte";
- d. het bebouwingspercentage bedraagt 100 %, tenzij ter plaatse een "bebouwingspercentage" is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van garageboxen bedraagt maximaal 2,7 m¹.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 20 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelinstallaties en ballenvangers en andere masten mag maximaal 10 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [13.2.1](#) onder a voor het bouw van een tribune buiten het bouwvlak mits stedenbouwkundig aanvaardbaar en met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale oppervlakte van 150 m².

13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. (perifere) detailhandel of groothandel;
- c. horeca, behoudens een kantine, behoudens de beperkte verkoop van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken in het kader van en ondergeschikt aan het functioneren van de betreffende sportvoorziening.

ARTIKEL 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten en voet- en fietspaden, met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, en groenvoorzieningen, straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
 - c. bruggen, viaducten, tunnels en trappen;
 - d. spoorwegen en spoorwegvoorzieningen, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "spoorweg";
 - e. geluidwerende voorzieningen;
 - f. water, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
 - g. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van:
 1. gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m¹ en een maximale oppervlakte van 25 m²;
 2. gebouwen ten behoeve van railverkeer ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' met een maximale inhoud van 25 m³ zoals kiosken en één stationsgebouw met een maximale inhoud van 1000 m³;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 14 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet zijnde railverkeer, mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer mag maximaal 10 m¹ bedragen, waarbij in afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 gemeten dient te worden vanaf bovenkant spoorstaaf (BS);
- f. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag maximaal 4,5 m¹ bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹ bedragen.

ARTIKEL 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en straten, pleinen, voet- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer en het bestemmingsverkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
 - c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen;
 - d. leidingen en openbare nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 m¹ en een maximale oppervlakte van 25 m²;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m¹.

ARTIKEL 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterbergingen en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers.

16.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bruggen en viaducten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m¹ bedragen.

ARTIKEL 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen en het bestaande woningtype gehandhaafd dient te blijven, tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is opgenomen waar ter plaatse van de aanduiding één nieuwe vrijstaande woning is toegestaan;
 - b. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid passend bij de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis";
 - c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding "garage";
 - d. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
 - e. kantoren op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "kantoren";
 - f. een bestaande antiekzaak ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - g. bestaande statische opslag ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, leidingen, water, (overkluisde) waterlopen, wateropvang- en infiltratievoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden en overige verhardingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", waarbij de voorgevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens dient te worden geplaatst;
- b. de bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van één erker per woning met een diepte van maximaal 1,5 m¹ mits de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- c. aantal bouwlagen, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, kapvorm en dakhelling als bestaand, tenzij ter plaatse anders aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gelden de volgende nadere bepalingen:
 1. per aanduiding 'specifieke vorm van wonen- 1' is de bouw van maximaal 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'bouwhoogte';
 3. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse aangegeven 'goothoogte';
 4. bij het bouwen dienen de bepalingen van dit artikel in acht te worden genomen;
- e. garageboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'garage' en 'bouwvlak' met een maximale bouwhoogte van 3,5 m¹;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn gebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte zoals aangeduid met 'maximum bebouwd oppervlak' en een maximale bouwhoogte van 3,5 m¹;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de begane grond tot de bestaande vrije hoogte boven maaiveld onbebouwd te blijven.

17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bouwvlak" dan wel "bijgebouwen";
- b. de gezamenlijke oppervlakte - voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" - mag per woning in ieder geval maximaal 60 m² bedragen dan wel maximaal 40% van het bij de woning behorende bouwperceel tot een maximum van 100 m² met dien verstande dat in ieder geval een oppervlakte van 25 m² van het bijbouwvlak onbebouwd moet blijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' mag de gezamenlijke oppervlakte per woning maximaal 200 m² bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak per woning zonder bedrijf niet meer mag bedragen dan in het onder b bepaalde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag de oppervlakte in afwijking van het onder b bepaalde maximaal de aangegeven oppervlakte bedragen;

- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3 m¹ achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen, behoudens een afwijkende ligging ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst te worden dan wel minimaal 1 m¹ daaruit, met dien verstande dat:
 - 1. indien het ter plaatse aangeduide 'bouwvlak' dan wel 'bijgebouwen', direct grenst aan gronden in gebruik voor openbare verkeersdoeleinden of openbare groenvoorziening;
 - 2. bij een vrijstaande woning tussen voorgevellijn en achtergevellijn voor zover de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens meer dan 4 m¹ bedraagt; deze afstand minimaal 1 m¹ dient te bedragen;
- g. de goothoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 3 m¹ bedragen, vermeerderd met de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot een maximum van 6 m¹.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorgevellijn minimaal 3 m¹ bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel [17.2.1](#) onder c voor het toestaan van een grotere goot- en bouwhoogte dan bestaand en/of van een afwijkende kapvorm/dakhelling om te voldoen aan de eisen van de bouwregelgeving of ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing;
- b. het bepaalde in artikel [17.2.2](#) onder f voor het bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, mits:
 - 1. belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;
 - 2. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
 - 3. er geen eigen parkeerplaats op eigen erf verloren gaat;
 - 4. er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid uitgeoefend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis', waarbij de woonfunctie behouden blijft en max. 150 m² bebouwing in gebruik mag zijn en op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. horeca;
- c. een seksinrichting;
- d. permanente of tijdelijke bewoning in bijgebouwen;
- e. aan huis gebonden beroepen, in het geval dat:
 - 1. de oppervlakte voor de beroepsuitoefening per woning meer bedraagt dan 30% van de begane grondoppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen dan wel in ieder geval meer bedraagt dan 60 m²;
 - 2. door de beroepsuitoefening onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
 - 3. detailhandel plaatsvindt, niet zijnde detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
 - 4. de beroepsuitoefening nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [17.4](#) onder a voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits:

- a. de woning als zodanig blijft functioneren, waarbij in ieder geval de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) per woning maximaal 30 % van de begane grondoppervlakte en de bij de woning behorende bijgebouwen mag bedragen, met dien verstande dat het b.v.o. in ieder geval maximaal 60 m² mag bedragen;
- b. het betreft een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. door de bedrijfsuitoefening geen onevenredige overlast of hinder voor de woonomgeving ontstaat;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in direct verband met de betreffende beroepsuitoefening;
- e. de bedrijfsuitoefening geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of een onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

17.5.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [17.4](#) onder d voor het toestaan van tijdelijke bewoning in bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. de zorgbehoefte objectief is aangetoond;
 2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 75 m²;
 3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 4. de tijdelijkheid van de situatie is verzekerd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een verleende omgevingsvergunning om af te wijken voor het gebruik van een bijgebouw voor mantelzorg in te trekken indien niet (meer) wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen door het verwijderen van de binnen deze bestemming geregelde en op de verbeelding aangegeven aanduiding 'detailhandel' en 'opslag' mits voorafgaand aan de wijziging de antiekzaak dan wel de statische opslag ter plaatse is beëindigd.

ARTIKEL 18 Leiding - Hoogspanningsverbinding

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' bestemde gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen;
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de verbinding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken tot een maximale hoogte van 3 m¹ ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsverbinding;
- b. bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een maximale bouwhoogte van 60 m¹.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, indien de belangen van de leidingen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

18.4 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, :

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

18.4.1 weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning aanlegactiviteit mag alleen en moet worden geweigerd:

- a. indien door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- b. een omgevingsvergunning aanlegactiviteit wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

18.4.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

18.5 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen voor desbetreffende gronden van toepassing zijn.

ARTIKEL 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor:

- a. de bescherming, aanleg en/of instandhouding van ondergrondse gastransportleidingen;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

19.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd bouwwerken tot een maximale hoogte van 3 m¹ ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse gastransportleiding.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, indien de belangen van de leidingen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de betreffende beheerder.

19.4 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

19.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit op de in artikel 3 t/m 18 bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals (licht)masten, wegwijzers en straatmeubilair;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakte verhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het permanent opslaan van goederen.

19.4.2 weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning aanlegactiviteit mag alleen en moet worden geweigerd:

- a. indien door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- b. een omgevingsvergunning aanlegactiviteit wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

19.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

19.5 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen voor desbetreffende gronden van toepassing zijn.

ARTIKEL 20 Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden verwachte hoge archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Binnen het gebied als bedoeld in lid 1 mag niet gebouwd worden, uitgezonderd:

- a. verbouwen en/of het plegen van vervangende nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte en bouwdiepte van een gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd;
- b. bouwen van een bijgebouw of de uitbreiding/oprichting van een hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m² waarbij dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld mag worden gebouwd;
- c. bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden dan wel ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, mits:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;

- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- c. in voldoende mate is gegarandeerd dat de te verwachten archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen;
- d. in voldoende mate vaststaat dat de grond ter plaatse is geroerd zodanig dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

20.4 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

20.4.1 Vergunningplicht

Het is op of in deze gronden verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanbrengen van verhardingen.

De werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken en werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

20.4.2 weigeringsgrond

Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

20.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,50 m¹ worden geroerd;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- c. werken en werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 100 m² en dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' wordt verwijderd, indien en voorzover met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel
- b. eventueel aanwezige archeologische waarden zijn behouden door een archeologische opgraving dan wel;
- c. in voldoende mate is gegarandeerd dat de te verwachten archeologische waarden door technische maatregelen worden veiliggesteld;
- d. in voldoende mate vaststaat dat de grond ter plaatse is geroerd zodanig dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

20.6 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen voor desbetreffende gronden van toepassing zijn.

ARTIKEL 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/ of in deze gronden verwachte middelhoge archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Binnen het gebied als bedoeld in lid 1 mag niet gebouwd worden, uitgezonderd:

- a. verbouwen en/of het plegen van vervangende nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte en bouwdiepte van een gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd;
- b. bouwen van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 2500 m² waarbij dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld mag worden gebouwd;
- c. bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden dan wel ten dienste van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, mits:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- c. in voldoende mate is gegarandeerd dat de te verwachten archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen;
- d. in voldoende mate vaststaat dat de grond ter plaatse is geroerd zodanig dat geen archeologische waarden meer aanwezig kunnen zijn.

21.4 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

21.4.1 Vergunningplicht

Het is op of in deze gronden verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanbrengen van verhardingen.

De werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat door die werken en werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezige archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

21.4.2 Weigeringsgrond

Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

21.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,50 m¹ worden geroerd;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
- c. werken en werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van maximaal 2500 m² en dieper dan 0,50 m¹ ten opzichte van het maaiveld.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' wordt verwijderd, indien en voorzover met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. eventueel aanwezige archeologische waarden zijn behouden door een archeologische opgraving dan wel;
- c. in voldoende mate is gegarandeerd dat de te verwachten archeologische waarden door technische maatregelen worden veiliggesteld dan wel;
- d. in voldoende mate vaststaat dat de grond ter plaatse is geroerd zodanig dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

21.6 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen voor desbetreffende gronden van toepassing zijn.

ARTIKEL 22 Waarde - Ecologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de ontwikkeling van ecologische waarden en de aanleg en instandhouding van een natte en/of droge ecologische verbindingszone.

22.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming met een maximale hoogte van 3 m¹.

22.3 Omgevingsvergunning aanlegactiviteit

22.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;

- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. werken en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg kunnen hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

22.3.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning aanlegactiviteit mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelde dan wel te ontwikkelen ecologische waarden en de doorgaande verbinding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

22.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning aanlegactiviteit is nodig voor:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning.

22.4 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen voor desbetreffende gronden van toepassing zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 23 Antidubbeltelbepaling

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 24 Algemene bouwregels

- a. Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden te bouwen, een bouwwerk of een complex van bouwwerken, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.
- b. Voor het uitvoeren van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, gelden, uitgezonderd het bepaalde in de artikelen 18 t/m 22 van dit plan, geen nadere beperkingen.
- c. Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitgezonderd de zichtbare delen van de ondergrondse gebouwen;
 - 2. de verticale diepte mag ten hoogste 3 m¹ bedragen.

ARTIKEL 25 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en/of de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

Onder verboden gebruik in ieder geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en/of bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen consumenten-, professioneel- en theatervuurwerk alsmede detailhandel in consumenten-, professioneel- en theatervuurwerk,

behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' waar de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk is toegestaan;

- d. een gebruik van gronden voor:
 - 1. volkstuinen, uitgezonderd gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
 - 2. het beoefenen van de modelvliegtuigsport alsmede voor het racen of crossen al dan niet in wedstrijdverband met motorvoertuigen, motoren, bromfietsen, scooters en fietsen;
- e. militaire oefeningen, uitgezonderd marsoefeningen waarbij geen motorvoertuigen worden gebruikt;
- f. een gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 - 1. een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 - 2. een coffeeshop;
 - 3. een amusementshal voor speel- en gokautomaten;
 - 4. kienhal;
 - 5. casino.

ARTIKEL 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Vrijwaringszone - straalpad

26.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.

26.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels mag niet hoger worden gebouwd dan 64 m ten opzichte van NAP.

26.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26.1.2](#) voor het bouwen in overeenstemming met de bestemming, mits advies is verkregen van de beheerder van de straalverbinding.

ARTIKEL 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van deze maten;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m¹, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m¹;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m¹.

27.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning om af te wijken van de in lid 1 opgenomen regels kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 28 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 29 Overige regels

29.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven (artikel 9 Woningwet) buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken in verband met de brandveiligheid en bereikbaarheid door hulpdiensten.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

ARTIKEL 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

30.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 31 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "'t Hout".