

Bestemmingsrapport



Kenmerk

Frisia 28, 3901GE Veenendaal

Datum

03-05-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

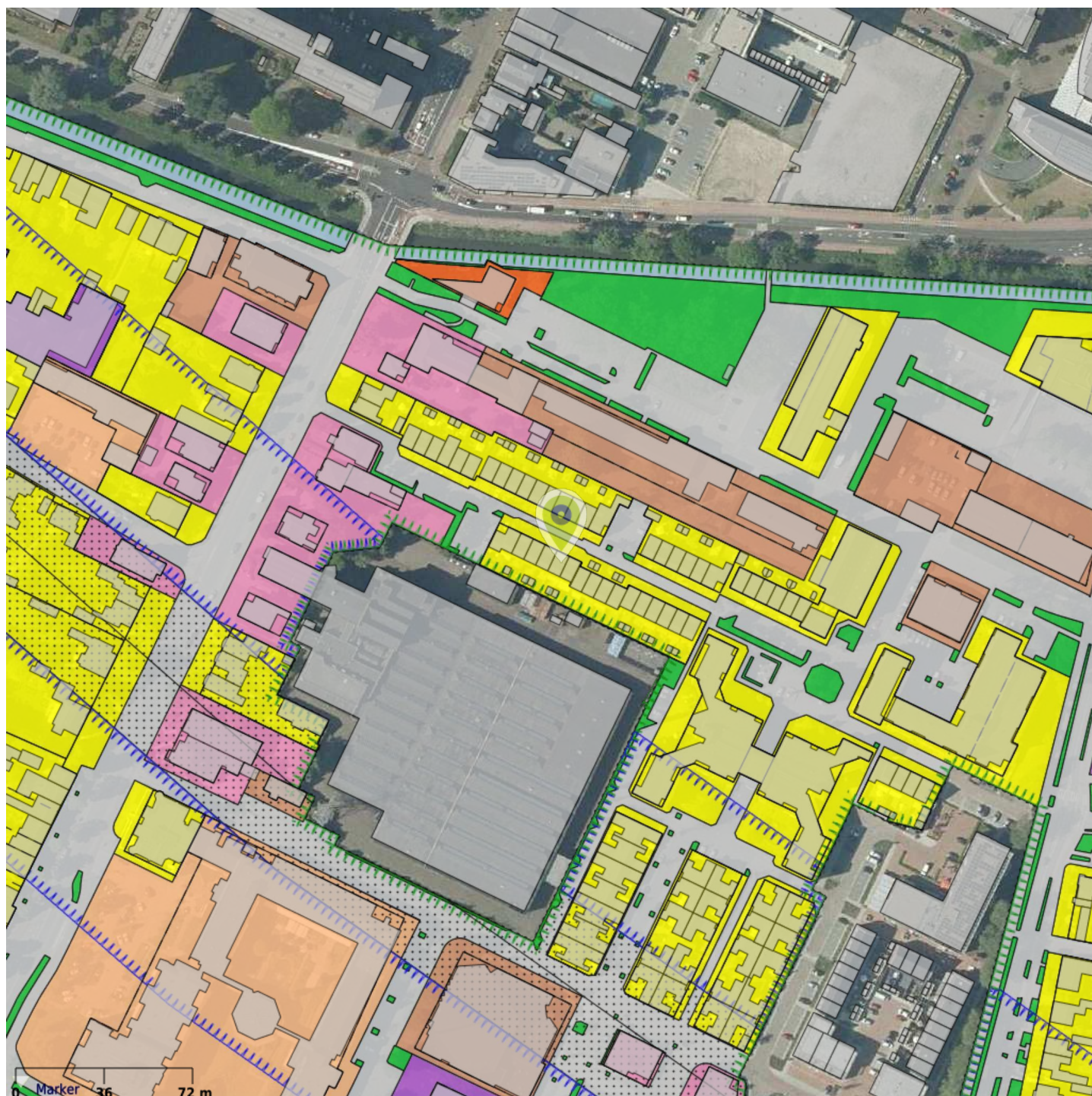
Identificatie gebouw	345100002009569
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	49,8 m ²
Bouwjaar	1985
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	345010002054874
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	111,00 m ²
Adres	Frisia 28
Postcode	3901GE
Plaats	Veenendaal

Bestemmingsplan

Naam plan	woongebieden 2018
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	concept
Overheid	gemeente Veenendaal
IMRO-idn	NL.IMRO.0345.Woongeb2018-co01
Datum vastgesteld	12-01-2018
Enkelbestemming	Wonen (art. 13)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	aaneengebouwd
Gebiedsaanduiding	milieuzone - boringsvrijzone

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwvlak

-  Bouwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Woongebieden 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0345.Woongeb2018-co01 van de gemeente Veenendaal.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woningen

blokken van meer dan twee niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.6 achtergevel

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw.

1.7 additionele voorzieningen

voorzieningen die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.8 agrarisch medegebruik

extensief beheerd grasland, waarbij de instandhouding en versterking van omliggende en ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.9 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologisch vooronderzoek

archeologisch vooronderzoek dat kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend.

1.12 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten in dat gebied.

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.16 bedrijf aan huis

het door bewoners bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.17 bedrijfsgebouwen

het geheel aan gebouwen, behorend bij een bedrijf.

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

1.19 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, dienend voor de huisvesting van een huishouden wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is.

1.20 beperkt kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

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.

1.21 beroep aan huis

het door bewoners beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 bijbehorend bouwwerk

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

1.25 bodemingrepen

werken en werkzaamheden, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.26 bouwen

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

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag

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

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 bouwwerk geen gebouw zijnde

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

1.34 bovenwoning

een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin vanaf de eerste verdieping ofwel de tweede bouwlaag meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel naast elkaar gesitueerd zijn, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.35 cultuurhistorische waarde

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

1.36 dakoverstek

het deel van het dakvlak dat uitsteekt boven de gevel.

1.37 detailhandel

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

1.38 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, reclame-, advocaten-, makelaars-, notaris-, werkbemiddelings-, reis-, advies- en ingenieursbureaus, kappers, en medische praktijken.

1.39 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.40 erkende partij

een dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.41 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.42 gebouw

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

1.43 geluidbeperkende voorziening

een al dan niet gebouwde voorziening kennelijk bedoeld voor het beperken van geluidhinder, zoals een geluidscherm of een geluidwal.

1.44 gestapelde woning(en)

een woning die zich bevindt in een woongebouw dat bestaat uit twee of meer boven -of nagenoeg boven- elkaar gesitueerde woningen

1.45 gezondheids- en welzijnszorg

geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen, apotheken, verpleeg- en verzorgingshuizen, medische, tandheelkundige en paramedische praktijken, alsmede dag- en nachtopvang voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, ouderen, kinderen en jongeren.

1.46 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en op het perceel naar aard en omvang het belangrijkste is.

1.47 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen drank- en etenswaren, en het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of zaalaccommodatie.

1.48 horeca categorie 1

detailhandel-ondersteunende horecabedrijven, overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de eventuele gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffie- en theehuizen, en ijssalons, inclusief overige aan de detailhandelsfunctie gerelateerde horeca zoals automaties, cafetaria's en snackbars.

1.49 horeca categorie 2

een horecabedrijf met als hoofddoel het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse zoals restaurants en bedrijven die in dit verband zijn gericht op salenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

1.50 horeca categorie 3

een horecabedrijf met als hoofddoel het verstrekken van drank- of etenswaren voor consumptie ter plaatse zoals een bar, bierhuis, (eet)café, proeflokaal, inclusief biljart- en bowlingcentra.

1.51 horeca categorie 4

een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlakte van 250 m² of minder met regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en/of dansevenementen, zoals bar-dancings, pubs, en discotheken.

1.52 horeca categorie 5

een horecabedrijf met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 250 m² met regulier gebruik ten behoeve van feesten, muziek- en/of dansevenementen, zoals bar-dancings, pubs, en discotheken.

1.53 horeca categorie 6

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies, zoals een hotel of een pension.

1.54 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.55 infrastructuur

voorzieningen ten behoeve van verkeer en waterhuishouding zoals stuwten, bruggen, tunnels, duikers, aanlegsteigers, vlonders,

kadewanden, keermuren, lichtmasten, beeldende kunst, openbaar vervoer haltes, overkappingen, stallingsruimten, verkeersborden, verkeersgeleiders, verkeersregelininstallaties en afvalcontainers, alsmede parkeervoorzieningen, en een geluidbeperkende voorziening.

1.56 kamerbewoning

bewoning in de vorm van niet zelfstandige wooneenheden in een woning in de vorm van één of meerdere kamers.

1.57 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, inclusief congres- en vergaderaccommodaties.

1.58 kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen:

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 moet worden gehouden.

1.59 lijst van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst is opgenomen als bijlage bij de regels.

1.60 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van onderwijs, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwing, openbare dienstverlening, en sociaal-culturele activiteiten, alsmede politieke-, belangen- en ideële organisaties, verenigingen, en hobbyclubs.

1.61 niet zelfstandig kantoor

een kantoorruimte als niet-zelfstandig onderdeel van het bedrijf en waarbij de kantoorruimte niet meer dan 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte uitmaakt.

1.62 nutsbedrijf

een bedrijf gericht op de productie en/of distributie van een of meer dan één nutsvoorziening.

1.63 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van (de aansluiting op) het openbare net van gas, water, elektriciteit, riolering, stadsverwarming, en het telecommunicatieverkeer, of daaraan gelijk te stellen voorzieningen.

1.64 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.65 ondergeschikte horeca

horeca die ten dienste staat van een bepaalde functie en die in aard en omvang daar ondergeschikt aan is, zoals een (bedrijfs)kantine.

1.66 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen beneden peil.

1.67 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent.

1.68 openbare dienstverlening

dienstverlening ten behoeve van openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, een gemeentehuis, schouwburg, gerechtsgebouwen, brandweerkazernes, bibliotheken, penitentiaire inrichtingen, uitvaartcentra, crematoria, en begraafplaatsen.

1.69 openbare ruimte

de op de verbeelding aangewezen grond, die bestemd is voor verkeer, groen en water.

1.70 opgraving

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.71 overkapping

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en waarvan de steunconstructie uit ten hoogste één wand bestaat.

1.72 perceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

1.73 perceelsgrens

de grens van een perceel.

1.74 perifere detailhandel

vestiging van detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten, caravans, tenten en motoren), bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden), niet zijnde detailhandel in electro-, sport-, en foodmarkten, speelgoed, outdoorsport en recreatieve producten.

1.75 productiegebonden bedrijf

bedrijf waar ter plaatse goederen worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces.

1.76 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.77 prostitutie

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

1.78 risicovolle inrichting

inrichting zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.79 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een bedrijf voor prostitutie zoals een bordeel.

1.80 showroom

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting bestemd is voor het tonen van artikelen en/of materialen.

1.81 sportvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, zoals een fitnesscentrum, ijsbaan, kartbaan, kunstijsbaan, manege, pitch & putt, skeelerbaan, skibaan, speelterrein, sportcentrum, sporthal, sportschool, sportveld, sportzaal, squashcentrum, tennisbaan, wielerved, of zwembad.

1.82 transportroute gevaarlijke stoffen

route aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

1.83 twee-onder-een-kap woning

een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.84 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.85 volkstuin

een particuliere tuin die niet aan een woning verbonden is.

1.86 voorgevel

de naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel, erkers en luifels niet meegerekend.

1.87 voorgevelrooijlijn

de denkbeeldige lijn waarop de voorgevel(s) van een woning is/zijn geplaatst.

1.88 vrijstaande woning

een niet-aaneengebouwde woning.

1.89 waarde-archeologie 1

gronden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde zoals vermeld op de gemeentelijke archeologische maatregelen/beleidskaart.

1.90 waarde-archeologie 2

gronden (buitengebied) met een hoge archeologische verwachtingswaarde zoals vermeld op de gemeentelijke archeologische maatregelen/beleidskaart.

1.91 waarde-archeologie 3

gronden (bebouwd gebied) met een hoge archeologische verwachtingswaarde en/of gronden (buitengebied) met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zoals vermeld op de gemeentelijke archeologische maatregelen/beleidskaart.

1.92 waarde-archeologie 4

gronden (bebouwd gebied) met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde zoals vermeld op de gemeentelijke archeologische maatregelen/beleidskaart.

1.93 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor huisvesting in een zelfstandige woning van maximaal 1 huishouden.

1.94 zelfstandige woning

een woning met eigen toegang, eigen keuken en toilet.

1.95 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

1.96 zorgwoningen

woningen die gekoppeld zijn aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een al dan niet geïndiceerde zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afmetingen, diepte en breedte van overige bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die bouwwerken, horizontaal, dan wel verticaal gemeten.

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de grens van een bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomende of nog te bouwen gebouw;

2.3 de afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw:

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de horizontale projectie van de ruimte tussen de harten van de vloeren of balklagen.

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 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;

2.11 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren).

2.12 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.13 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;

2.14 het buitenwerks meten van maten

voor het buitenwerks meten van maten geldt dat uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven, zoals bij dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren en kleine schoorstenen.

2.15 het peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf in de vorm van bedrijven en bedrijfsactiviteiten maximaal tot en met milieucategorie 2 zoals die nader is omschreven in de lijst van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 2), inclusief ondergeschikte horeca;
- b. dienstverlening;
- c. een aan de bedrijfsvoering gerelateerde showroom, niet ten behoeve van detailhandel;
- d. detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en motoren, voor zover deze plaatsvindt in bestaande detailhandelsvestigingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in het plangebied aanwezig zijn;
- e. activiteiten ten behoeve van een niet zelfstandig kantoor tot ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 2.000 m²;
- f. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens voor perifere detailhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' tevens voor een nutsbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens voor horecabedrijven tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, inclusief autowasplaats, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' tevens voor een verkooppunt van motorbrandstoffen al dan niet met lpg, inclusief autowasplaats, bijbehorende ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' tevens voor een overkapping ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuursteenverwerking' tevens voor een natuursteen ver- en bewerkingsbedrijf, inclusief bijbehorende ondergeschikte detailhandel;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aluminiumverpakkingindustrie' tevens voor een bedrijf voor het produceren van aluminium verpakkingen;
- p. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 3.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 5 meter mag bedragen;
- c. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor detailhandel met uitzondering van de in artikel 3.1 toegestane vormen van detailhandel;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

- a. de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat is opgenomen in een hogere categorie van de lijst van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een categorie zoals bedoeld in artikel 3.1;
- b. de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat hoewel gelijkwaardig is aan de categorie zoals bedoeld in artikel 3.1, maar niet in de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.

Met dien verstande dat bij de beoordeling de volgende componenten ten behoeve van bedrijven en milieuzonering dienen te worden betrokken:

- a. geluid;
- b. geur;
- c. stof;
- d. gevaar;
- e. lucht- en bodemverontreiniging;
- f. bedrijfstijden van het bedrijf;
- g. de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' te wijzigen in Wonen conform Artikel 13, onder de volgende voorwaarden:

- a. de activiteit ter plaatse is of wordt beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, één en ander toegelicht in een ruimtelijke onderbouwing;

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, inclusief aan de bedrijfsvoering gerelateerde ondergeschikte horeca;
- b. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor detailhandel en horeca categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens voor perifere detailhandel, uitsluitend op de begane grond
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3" voor horecabedrijven tot en met categorie 3;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 4.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in Wonen conform Artikel 13, onder de volgende voorwaarden:

- a. de dienstverlenende activiteit ter plaatse is of wordt beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, één en ander toegelicht in een ruimtelijke onderbouwing;

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, inclusief aan de voorziening gerelateerde ondergeschikte horeca;
- b. (on)zelfstandige woningen;
- c. zorginstellingen;
- d. zorgwoningen;
- e. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tevens voor een onderdoorgang;
- h. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 5.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag respectievelijk 3,3 meter en 5 meter bedragen;

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatvoorzieningen;
- f. beeldende kunst;

- g. voetpaden;
- h. ter plaatse van de aanduiding "volkstuint" tevens voor een volkstuint;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - verenigingsgebouw" tevens voor een verenigingsgebouw;
- j. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke waarde" tevens voor bescherming van landschappelijke waarde alsmede extensief agrarisch medegebruik;
- k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - stadspark" tevens voor recreatief gebruik ten behoeve van evenementen, en tevens dient te voldoen aan het evenementenbeleid zoals geldt voor het gebied;
- l. ter plaatse van de aanduiding "jongeren ontmoetingsplek" tevens voor gebruik ten behoeve van een jongerenontmoetingsplek;
- m. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen mag respectievelijk 3,3 meter en 5 meter bedragen.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruikregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor fietspaden, parkeerplaatsen, wegen en wegverbredingen, tenzij het bestaande voorzieningen betreffen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.3 ten behoeve van:

- a. het gebruik voor fietspaden;
- b. het gebruik voor parkeerplaatsen;
- c. het gebruik voor wegen indien sprake is van een reconstructie van aangrenzende wegen;

Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning gelden de volgende voorwaarden:

- a. de herinrichting mag geen onevenredig inbreuk maken op de aanwezige hoofdgroenstructuur;
- b. de herinrichting dient te voldoen aan de beleidsregels voor groencompensatie zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag.

6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke waarde" nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting en gebruik van deze gronden zulks ter voorkoming van aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende gronden. De nadere eisen dienen te zijn gebaseerd op het landschappelijk beleid zoals dat geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
- b. parkeer- en stallingsvoorzieningen;

- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1" voor horecabedrijven van categorie 1;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2" voor horecabedrijven tot en met categorie 2;
- f. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3" voor horecabedrijven tot en met categorie 3;
- g. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens voor een bedrijfswoning ten behoeve van het horecabedrijf;
- h. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 7.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, inclusief aan de voorziening gerelateerde ondergeschikte horeca;
- b. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca" voor horecabedrijven tot en met categorie 2;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen' tevens voor een molen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor een woning ten dienste van de maatschappelijke voorziening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkamp' tevens voor een dierenkamp;
- i. ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" tevens voor een zend-/ontvangstinstallatie;
- j. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 8.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in Wonen conform Artikel 13, onder de volgende voorwaarden:

- a. de dienstverlenende activiteit ter plaatse is of wordt beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, één en ander toegelicht in een ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 9 Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, inclusief aan de voorziening gerelateerde ondergeschikte horeca;
- b. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens voor een onderdoorgang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel die verband houdt met de aanwezige sportvoorzieningen tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- f. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 9.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor maximaal 15% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de verbeelding anders aangeduid;
- d. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen op de verbeelding.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 15 meter bedragen.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wegverkeer;
- b. infrastructuur;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 10.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen moeten worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse aangegeven aanduidingen.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen ten behoeve van railverkeer;
- b. infrastructuur;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 10 meter bedragen.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. infrastructuur;
- c. groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van beeldende kunst mag maximaal 10 meter bedragen;

- c. de maatvoering van reclame-uitingen dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande woningen en gestapelde wooneenheden;
- b. een beroep aan huis of bedrijf aan huis met inachtneming van artikel 13.3 Specifieke gebruiksregels;
- c. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tevens voor een onderdoorgang;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening, uitsluitend op de begane grond, behoudens waar deze reeds op de verdieping aanwezig is;
- h. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1" tevens voor horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2" tevens voor horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' tevens voor woonwagens;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend voor garageboxen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf aan huis groter dan 45 m² tot en met milieucategorie 2 zoals die nader is omschreven in de lijst van bedrijfsactiviteiten;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' tevens voor zorgwoningen;
- n. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan ten behoeve van de omschrijving in artikel 13.1 en tevens voldoen aan de voorwaarden in artikel 26.1 ten behoeve van parkeren.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw moet in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, indien op de verbeelding de gevellijn is aangeduid geldt deze als de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. het type woning welke mag worden gebouwd betreft uitsluitend het type (of meerdere types) zoals aangeduid op de verbeelding;
- d. het aantal woningen mag niet worden vergroot ten opzichte van het bestaande aantal, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar dit aantal als maximum geldt;
- e. de minimum afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2,5 meter, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- f. behoudens de ter plaatse aangeduide bouwaanduidingen, bedragen de maximum goot- en bouwhoogte voor aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen respectievelijk 6 en 10 meter tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- g. behoudens de ter plaatse aangeduide bouwaanduidingen, bedraagt de maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen voor aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen respectievelijk 10, 12 en 12 meter tenzij de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bouwdiepte als maximum geldt;
- h. de maximum bouwhoogte van garageboxen mag 3,3 meter bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en/of 'dienstverlening' en/of 'horeca categorie 1 of 2' mag de bouwdiepte niet meer bedragen dan de bestaande bouwdiepte.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' bedraagt de maximum bouwhoogte 5 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' bedraagt de maximum bouwhoogte 5 meter, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt;

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden, met uitzondering van artikel 13.2.4, de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, tenzij er bestaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak staan, in welk geval de bestaande ruimte buiten het bouwvlak benut mag worden;
- b. de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 25% van het op het bouwperceel gelegen bouwvlak tot maximaal een oppervlakte van 120m². De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken gelegen binnen de in artikel 13.2.2 maximale begrenzing van het hoofdgebouw blijft hierin buiten beschouwing;
- c. de minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooiliijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag respectievelijk 3,3 meter en 5 meter bedragen;
- e. voor de aan de achterzijde aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, geldt voor een bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw dat:
 1. de goothoogte maximaal 3,3 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 80% van de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw met een maximum van 7,5 meter;
 3. indien sprake is van een hogere bouwhoogte dan 3,3 meter, de achtergevel van het bijbehorende bouwwerk tot maximaal 1 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw mag zijn gesitueerd;
 4. en de dakhelling gelijk dient te zijn aan die van het hoofdgebouw.

13.2.4 Erkers en luifels

Voor het bouwen van erkers en luifels aan woningen gelden de volgende regels:

- a. erkers en luifels mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 meter boven de aansluitende verdiepingsvloer;
- c. de maximum breedte van erkers en/of luifels bedraagt 60% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de maximum diepte bedraagt 1 meter;
- e. de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand tot de voorste perceelsgrens als minimum geldt;

13.2.5 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de voorgevel maximaal 1 meter bedragen, voor de achter- en zijgevel(s) mag de hoogte maximaal 2 meter bedragen;
- b. de maatvoering van reclame-uitingen ten behoeve van een beroep aan huis of bedrijf aan huis dient te voldoen aan het reclamebeleid zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning van of het aanbieden van logies van een vrijstaande bijbehorend bouwwerk;
- b. het bewonen van een woning door meer dan 1 zelfstandig huishouden;
- c. detailhandel;
- d. een beroep aan huis of bedrijf aan huis, indien:
 1. meer dan 45 m² van de oppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel ten behoeve van deze activiteit wordt gebruikt;
 2. als gevolg van de activiteit afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter en de woonkwaliteit van de directe omgeving;
 3. de activiteiten vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn op grond van milieuwetgeving;
 4. sprake is van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 5. onvoldoende parkeerruimte op het perceel aanwezig is voor zowel het gebruik van het perceel ten behoeve van de reguliere bewoners als het beroep aan huis of bedrijf aan huis of niet voldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat de parkeercapaciteit in de directe omgeving voldoende is om de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de aanwezigheid van het beroep aan huis of bedrijf aan huis op te vangen;

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Toestaan van kamerbewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 13.3 onder b voor het bewonen van een woning door meerdere huishoudens ten behoeve van kamerbewoning, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het beleid voor kamerverhuur zoals geldt voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen in die zin dat woningen in de categorieën: aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen kunnen worden toegevoegd, alsmede de bestemmingen "Groen" en "Verkeer".

Eén en ander met dien verstande dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt aangetoond in een ruimtelijke onderbouwing, waarbij in ieder geval wordt aangetoond dat:

1. de maatvoering en de bouwwijze van de woningen en de inrichting van het gebied aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving;
2. de maatvoering en de bouwwijze van de woningen en de inrichting van het gebied past in de Ruimtelijkeprogrammatische kaders, 'Bouwen in achtertuinen van woningen aan de Nieuweweg nummers 207 t/m 225' d.d. oktober 2016.
3. uit milieuoogpunt en andere omgevingsaspecten geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting van het gebiedsdeel;
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
5. er voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen;
6. de toe te voegen woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een aardgastransportleiding en daarbij behorende voorzieningen:

14.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de aardgastransportleiding als bedoeld in 14.1 en het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 14 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Leiding - Gas'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 14.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, waaronder begrepen gebouwen tot een totale maximale oppervlakte van 50 m² en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 14.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemmingen van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. er vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen en dit advies de bebouwing niet in de weg staat.

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

Behoudens het bepaalde in 14.4.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op of in de gronden als bedoeld in 14.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden.

14.4.1 Uitzonderingen

Het in 14.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

14.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 14.4, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leidingen;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen en dit advies de uitvoering van het werk of de werkzaamheid niet in de weg staat.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

15.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de hoogspanningsverbinding als bedoeld in 15.1 en het bepaalde in de regels 3 tot en met 14 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 15.1, mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de andere bestemmingen, uitsluitend overige bouwwerken worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter, met dien verstande dat de hoogspanningsmasten maximaal 45 meter hoog mogen zijn.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 15.2 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemmingen van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen en dit advies de bebouwing niet in de weg staat.

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

Behoudens het bepaalde in 15.4.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op of in de gronden als bedoeld in 15.1:

- 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, egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

15.4.1 Uitzonderingen

Het in 15.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

15.4.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 15.4, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen en dit advies de uitvoering van het werk of de

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1', aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van en onderzoek naar de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

16.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden als bedoeld in 16.1 en het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 14 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie - 1'.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 16.1 mogen uitsluitend gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 16.1 omschreven doeleinden.

16.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 16.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen, mits:

- a. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 100 m² en
- b. de benodigde bodemingrepen niet dieper gaan dan 0.30 m onder het maaiveld.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van gebouwen en overige bouwwerken zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 16.2.1 voor gebouwen en overige bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen mits uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.4.1 Verbindende voorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een afwijking via omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4 de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

Behoudens het bepaalde in 16.5.1 is het in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden als bedoeld in 16.1 de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op een diepte van meer dan 0.30 m onder het peil en over een oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen;
- b. het aanbrengen en het verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;

- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het slopen van bouwwerken en van werken, geen bouwwerken zijnde.

16.5.1 Uitzonderingen

Het in 16.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De bepaling in 16.5 op grond waarvan géén omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van 100 m² of minder geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden deze bepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

16.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 16.5, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld;
 - 2. dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. dat de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

16.6.1 Wijziging bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig te wijzigen dat:

- a. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven;
- b. het bestemmingsvlak naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. het bestemmingsvlak van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. aan (een deel van) het bestemmingsvlak een andere archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend;

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3', aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van en onderzoek naar de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

17.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden als bedoeld in 17.1 en het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 14 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 17.1 mogen uitsluitend gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 17.1 omschreven doeleinden.

17.2.2 Uitzondering

In afwijking van het bepaalde in 17.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen, mits:

- a. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 5.000 m² en

- b. de benodigde bodemingrepen niet dieper gaan dan 0,5 meter onder het maaiveld.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van gebouwen en overige bouwwerken zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 17.2.1 voor gebouwen en overige bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen mits uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

17.4.1 Verbindende voorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.4 de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

Behoudens het bepaalde in 17.5.1 is het in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden als bedoeld in 17.1 de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op een diepte van meer dan 0,5 meter onder het peil en over een oppervlakte van meer dan 5.000 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen;
- b. het aanbrengen en het verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het slopen van bouwwerken en van werken, geen bouwwerken zijnde.

17.5.1 Uitzonderingen

Het in 17.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De bepaling in 17.5 op grond waarvan géén omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van 5.000 m² of minder geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden deze bepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

17.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 17.5, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld;
 - 2. dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

3. dat de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig te wijzigen dat:

- a. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven;
- b. het bestemmingsvlak naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. het bestemmingsvlak van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. aan (een deel van) het bestemmingsvlak een andere archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend;

Artikel 18 Waarde - Archeologie - 4

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4', aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming van en onderzoek naar de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden.

18.1.1 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden als bedoeld in 18.1 en het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 14 prevaleert de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie - 4'.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in 18.1 mogen uitsluitend gebouwen en overige bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 18.1 omschreven doeleinden.

18.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 18.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen, mits:

- a. de oppervlakte van de bebouwing niet meer bedraagt dan 10.000 m²; en
- b. de benodigde bodemingrepen niet dieper gaan dan 0,5 meter onder het maaiveld.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, de fundering en de afmetingen van gebouwen en overige bouwwerken zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van de betreffende waardevolle terreinen, maar ook omdat de exacte begrenzingen van archeologische terreinen niet in alle gevallen vaststaan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 18.2.1 voor gebouwen en overige bouwwerken ten dienste van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen mits uit archeologisch vooronderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

18.4.1 Verbindende voorschriften

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een afwijking via omgevingsvergunning als bedoeld in 18.4 de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende partij op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

werkzaamheden

Behoudens het bepaalde in 18.5.1 is het in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op of in de gronden als bedoeld in 18.1 de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren op een diepte van meer dan 0,5 meter onder het peil en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, kabels, leidingen en rioleringen;
- b. het aanbrengen en het verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het slopen van bouwwerken en van werken, geen bouwwerken zijnde.

18.5.1 Uitzonderingen

Het in 18.5 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

De bepaling in 18.5 op grond waarvan géén omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van 10.000 m² of minder geldt niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden deze bepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

18.5.2 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 18.5, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en;
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zekergesteld;
 2. dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. dat de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

18.6.1 Wijziging bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan zodanig te wijzigen dat:

- a. het bestemmingsvlak naar ligging wordt verschoven;
- b. het bestemmingsvlak naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. het bestemmingsvlak van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. aan (een deel van) het bestemmingsvlak een andere archeologische verwachtingswaarde wordt toegekend;

Artikel 19 Waarde - Grebbelinielandschap

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Grebbelinielandschap' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen en aanduidingen, tevens aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deeluitmakende van de Grebbelinie zoals beschreven in Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (Bijlage 1) behorende bij deze regels.

19.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken geldt de voorwaarde dat voor het bouwen van bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de

cultuurhistorisch waarden, deeluitmakende van de Grebbelinie;

- b. Bij de afweging voor verlening van de onder a bedoelde omgevingsvergunning, wordt in ieder geval het bepaalde in Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (Bijlage 1) behorende bij deze regels betrokken.

19.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken geldt de voorwaarde dat voor het gebruik van gronden en bouwwerken geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden, deeluitmakende van de Grebbelinie;
- b. Bij de afweging voor verlening van de onder a. bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval het bepaalde in Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie (Bijlage 1) behorende bij deze regels betrokken.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbelregel

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

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat deze uitsluitend toegestaan zijn binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die tevens buiten de bouwvlakken zijn toegestaan.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geldt in ieder geval:

- a. het gebruik van een bouwwerk voor een seksinrichting;
- b. de permanente bewoning van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
- d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
- e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
- f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 Milieuzone - boringsvrijzone

23.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrijzone' zijn de gronden aangeduid ter bescherming van het grondwater.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 23.1.1:

- a. het maken en/of het buitengebruik stellen van boorputten;
- b. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
- d. het realiseren van funderingswerken, zoals het aanbrengen van palen in de grond.

23.1.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het in 23.1.2 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden op een diepte van minder dan 30 meter onder het maaiveld;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan.

23.1.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 23.1.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van het grondwater ontstaat of kan ontstaan.

23.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

23.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het grondwater.

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren binnen de gronden als bedoeld in 23.2.1:

- a. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
- b. het maken en/of het buitengebruik stellen van boorputten;
- c. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
- d. het realiseren van funderingswerken, zoals het aanbrengen van palen in de grond.

23.2.3 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het in 23.2.2 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden op een diepte van minder dan 10 meter onder het maaiveld;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan.

23.2.4 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 23.2.2 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachte gevolgen, geen onevenredige aantasting van de belangen van bescherming van het grondwater ontstaat of kan ontstaan.

23.3 Milieuzone - waterwingebied

23.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'Milieuzone - waterwingebied' mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd die direct verbonden zijn aan de waterwinning. Vestiging van nieuwe bedrijvigheid is uitgesloten. Voor bestaande bedrijvigheid, gebruik en beheer worden enkel ontwikkelingen toegestaan die geen bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

23.4 Veiligheidszone - bevi

23.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.4.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi' op onderdelen wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat het gebruik van de bevi-inrichting is beëindigd;
- b. de aanduiding verandert indien uit nader onderzoek is gebleken dat het gebruik van de bevi-inrichting is aangepast.

23.5 Veiligheidszone - leiding gas

23.5.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding gas' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.5.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding "Veiligheidszone - leiding gas" te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "Veiligheidszone - leiding gas" vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding "Veiligheidszone - leiding gas" wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

23.6 Veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding

23.6.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.6.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'Veiligheidszone - leiding hoogspanningsverbinding' op onderdelen wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle leiding de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

23.7 Veiligheidszone - lpg

23.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.7.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding "Veiligheidszone - lpg" te wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de risicovolle inrichting buiten werking is gesteld;
- b. de aanduiding "Veiligheidszone - lpg" wordt verkleind, indien uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, danwel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

23.8 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

23.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

23.8.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' op onderdelen wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat het gebruik van de transportroute gevaarlijke stoffen is beëindigd;
- b. de aanduiding verandert indien uit nader onderzoek is gebleken dat het gebruik van de transportroute gevaarlijke stoffen is aangepast.

23.9 Vrijwaringszone - molenbiotoop

23.9.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld voor het beschermen van de functie van de in de nabijheid van dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als beeldbepalend element.

23.9.2 Rangorderegeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' als bedoeld in 23.9.1 en het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 14 prevaleert de de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'.

23.9.3 Bouwregels

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen geldt binnen de op de verbeelding als 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden, dat:

- a. binnen 100 meter tot de betreffende molen, bouwhoogten niet meer bedragen dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen, tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt;
- b. tussen 100 meter en 400 meter tot de betreffende molen, bouwhoogten niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en de betreffende molen, vermeerderd met de onder a bedoelde hoogte, tenzij de bestaande hoogte hoger is, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt.

23.9.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 23.9.3 voor het bouwen van gebouwen met inachtneming van de bij de betreffende bestemming behorende planregels, mits:

- a. de vrije windvang of het zicht ter plaatse reeds beperkt is;
- b. vooraf een terzake deskundige schriftelijk om advies is gevraagd.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels van het plan ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van een bouwgrens ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding. De afwijking mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- c. de regels van het plan om toe te staan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- d. de regels van het plan ten aanzien van de maximum (bouw)hoogte van gebouwen om toe te staan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische installaties wordt vergroot, mits de vergroting leidt tot een hoogte welke niet meer bedraagt dan 1,2 maal de maximum (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

24.2 Geen onevenredige afbreuk

De in 24.1 genoemde omgevingsvergunning 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 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen ten aanzien van:

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere wettelijke regeling, indien deze wordt gewijzigd.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Burgemeester en wethouders verlenen slechts een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden te verlenen, met inachtneming van het de voor het gebied ten tijde van de indiening van de aanvraag geldende parkeernormenbeleid, indien:

- a. bij de aanvraag aangetoond wordt dat het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij op eigen terrein en/of onmiddellijke omgeving bij de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel bewoners als bezoekers;
- b. of aangetoond wordt dat het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
- c. of er op een andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

27.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

27.1.2 Vergroten inhoud

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 27.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 27.1.1 met maximaal 10%.

27.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 27.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

27.2.1 Algemeen

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

27.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 27.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

27.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 27.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

27.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 27.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woongebieden 2018

Behoort bij het besluit van de raad der gemeente Veenendaal

d.d. tot vaststelling van het bestemmingsplan Woongebieden 2018

Mij bekend,

de griffier.

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie

Bijlage 2 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw

Type	Identificatienummer van het gebouw.
Gebouw status	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	De status van het gebouw.
Bouwjaar	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

Identificatie gekozen verblijfsobject ¹

Status	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Status van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Functie van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Aantal m2 van het verblijfsobject.
	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Frisia 28, 3901GE Veenendaal

Datum

03-05-2018



wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.