

# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Nieuwstraat 16, 4515CE IJzendijke  
**Datum** 14-03-2024

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

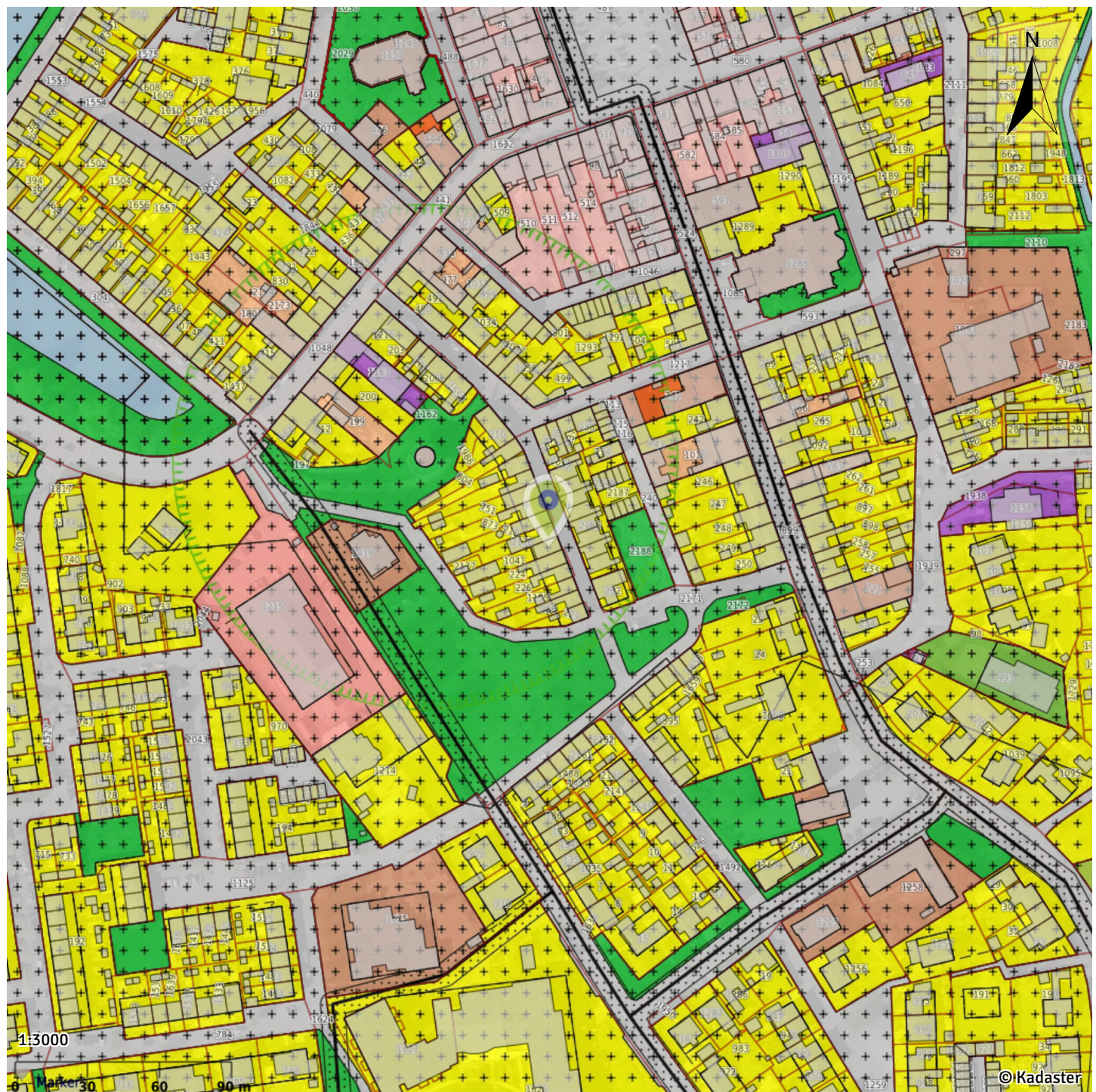
|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Identificatie gebouw     | 1714100000723377 |
| Type                     | Pand             |
| Gebouw status            | Pand in gebruik  |
| Oppervlakte grondvlak    | 66,5 m²          |
| Bouwjaar                 | 1902             |
| Aantal verblijfsobjecten | 2                |
| Aantal gebruiksdoelen    | 1                |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 1714010000760000           |
| Status                                | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel                          | woonfunctie                |
| Vloeroppervlak                        | 161,00 m²                  |
| Adres                                 | Nieuwstraat 16             |
| Postcode                              | 4515CE                     |
| Plaats                                | IJzendijke                 |

Bestemmingsplan

|                   |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| Naam plan         | Kom IJzendijke                                          |
| Type plan         | bestemmingsplan                                         |
| Planstatus        | vastgesteld                                             |
| Overheid          | Gemeente Sluis                                          |
| IMRO-idn          | NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VG01                       |
| Datum vastgesteld | 11-05-2023                                              |
| Enkelbestemming   | Wonen (art. 16)                                         |
| Dubbelbestemming  | Waarde - Archeologie - 1A                               |
| Bouwaanduiding    | niet van toepassing                                     |
| Gebiedsaanduiding | vrijwaringszone - molenbiotoop                          |
| Maatvoering       | maximum goothoogte (m): 6<br>maximum bouwhoogte (m): 10 |

## Visualisatie



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### 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

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

 Definitief

 Administratief

 Voorlopig

#### Perceelnummers

 Perceelnummer

#### Bijpijlen

 Bijpijlen

# Regels

Plan: Kom IJzendijke  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VG01

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
  - Artikel 1 Begrippen
  - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarde
  - Artikel 4 Bedrijf
  - Artikel 5 Centrum
  - Artikel 6 Detailhandel
  - Artikel 7 Gemengd
  - Artikel 8 Groen
  - Artikel 9 Horeca
  - Artikel 10 Maatschappelijk
  - Artikel 11 Natuur
  - Artikel 12 Recreatie
  - Artikel 13 Sport
  - Artikel 14 Verkeer
  - Artikel 15 Water
  - Artikel 16 Wonen
  - Artikel 17 Wonen - Woonzorgcentrum
  - Artikel 18 Leiding - Riool
  - Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1A
  - Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2
  - Artikel 21 Waarde - Archeologie - 3A
  - Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - Artikel 23 Anti-dubbeltelregel
  - Artikel 24 Algemene bouwregels
  - Artikel 25 Algemene gebruiksregels
  - Artikel 26 Algemene aanduidingsregels
  - Artikel 27 Algemene afwijkingsregels
  - Artikel 28 Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - Artikel 29 Overgangsrecht
  - Artikel 30 Slotregel

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Kom IJzendijke" met identificatienummer NL.IMRO.1714.bpkomijzendijke-VG01 van de gemeente Sluis;

#### 1.2 bestemmingsplan

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

#### 1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

#### 1.4 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;

#### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 aaneen gebouwd

blok van meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen;

#### 1.7 aan- of uitbouw

een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;

#### 1.8 aan huis verbonden bedrijf

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht, of diens rechtsopvolger, geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.9 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.10 acceptabele loopafstanden**

acceptabele loopafstanden zoals benoemd in het beleid parkeernormen;

### **1.11 afgewerkt bouwterrein**

de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;

### **1.12 aquacultuur**

de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;

### **1.13 archeologisch deskundige**

de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;

### **1.14 archeologisch onderzoek**

onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.15 archeologische waarde**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

### **1.16 architectonische waarde**

de in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

### **1.17 bebouwing**

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

### **1.18 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.19 bed & breakfast**

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;

### **1.20 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

### **1.21 bedrijfswoning**

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

### **1.22 beleid parkeernormen**

het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, of diens rechtsopvolger(s);

### **1.23 bestaand**

ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

### **1.24 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.25 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.26 bevoegd gezag**

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;

### **1.27 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.28 bijgebouwen**

een vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### **1.29 boogkas**

een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, bestemd voor de bescherming van gewassen tegen neerslag;

### **1.30 Bor**

Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

### **1.31 bouwen**

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

### **1.32 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.33 bouwperceel**

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

### **1.34 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.35 bouwvlak**

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

### **1.36 bouwwerk**

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

### **1.37 cultuur en ontspanning**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning:

- ateliers;
- creativiteitscentra;
- muziek-, dans- en sportscholen;
- musea;

### **1.38 cultuurhistorische waarde**

de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt in verband met ouderdom en gaafheid;

### **1.39 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

### **1.40 dagrecreatieve voorziening**

speciaal aangelegde accommodatie al dan niet overdekt ten behoeve van dagrecreatie;

### **1.41 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen ambtenaar op het gebied van archeologische monumentenzorg;

### **1.42 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsook aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies in de vorm van functie-ondersteunende horeca;

### **1.43 erf**

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

### **1.44 erkende partij**

een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

### **1.45 escortbedrijf**

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

### **1.46 extensieve dagrecreatie**

die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland, wandelend, per fiets, of te paard;

### **1.47 functie-ondersteunende horeca**

bij een detailhandel in voor consumptie bestemde producten (zoals bakker, slager, kaas e.d.) behorende, daaraan ondergeschikte (=maximaal 20% van het vloeroppervlak en minder dan 35 m<sup>2</sup>) en niet-zelfstandige horeca, waarbij producten al dan niet onder het genot van niet-alcoholische drank worden aangeboden

voor consumptie ter plaatse en waarbij de openingstijden gekoppeld zijn aan de openingstijden van de detailhandel, zonder aparte toegang en niet fysiek gescheiden van de hoofdfunctie;

### **1.48 gebouw**

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

### **1.49 geschakeld**

blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;

### **1.50 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering**

bedrijfsvoering, te onderscheiden in:

- a. akker- en volleggronstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- c. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- d. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

### **1.51 hoofdgebouw**

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

### **1.52 horecabedrijf**

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

### **1.53 huishouden**

een samenlevingsverband dat wordt gevormd door een persoon of meerdere personen die:

- eerstegraads familie van elkaar zijn, aangevuld met ten hoogste twee individuele personen, of;
- een woongroep omvat, bestaande uit ten hoogste 4 personen die continu een eenheid vormt, of;
- ten hoogste vier individuele personen omvat;

### **1.54 in pandige (statische) opslag**

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten, caravans en (terras)meubilair, alsmede bedrijfsvoorraad al dan niet voor elders gevestigde bedrijven;

### **1.55 kantoor**

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

### **1.56 (kweek)kas**

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen;

### **1.57 kweektunnel**

een halfronde of min of meer halfronde constructie overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, bestemd voor het voortrekken van gewassen of het opkweken van plantmateriaal en/of voorkomen van vogelvraat;

### **1.58 landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;

### **1.59 landschapswaarde**

de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

### **1.60 maatschappelijk**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.61 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

### **1.62 milieudeskundige**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

### **1.63 molendeskundige**

een door het college aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens;

### **1.64 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

### **1.65 omgevingsvergunning**

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

### **1.66 ondergeschikte horeca**

beperkte op de eindgebruiker gerichte horeca, die functioneel rechtstreeks verband houdt met de bestemming;

### **1.67 overig bouwwerk**

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

### **1.68 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;

### **1.69 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 bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 9.6 Erfgoedwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### **1.70 pand**

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

### **1.71 parkeerbehoefte**

het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied;

### **1.72 parkeergelegenheid**

een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn;

### **1.73 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
- b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **1.74 pension**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

### **1.75 perceelsgrens**

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

### **1.76 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

### **1.77 prostitutie**

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

### **1.78 raamprostitutie**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

### **1.79 recreatief nachtverblijf**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of gebouwd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouwen, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

### **1.80 seksautomatenhal**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

### **1.81 seksbioscoop/-theater**

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

### **1.82 seksinrichting**

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

### **1.83 straatprostitutie**

zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

#### **1.84 twee-aaneen**

blok van twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen;

#### **1.85 verblijfsrecreatie**

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

#### **1.86 voorgevel van een hoofdgebouw**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

#### **1.87 voorgevellijn**

de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

#### **1.88 vrijstaand**

een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

#### **1.89 Wabo**

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

#### **1.90 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel)waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins en dergelijke;

#### **1.91 weg**

als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

#### **1.92 Wegenverkeerswet**

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

#### **1.93 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning;

#### **1.94 woning**

een (gedeelte van een) gebouw bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

#### **1.95 zijdelingse perceelsgrens**

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;

#### **1.96 zorgwonen**

zelfstandige vormen van wonen, waar zorg op afroep of 24 uur per dag zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstcentrum.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.2 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

#### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.4 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;

#### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarde

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- het behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kruidenkwekerij': uitsluitend de teelt en ondergeschikte verkoop van kruiden;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- aan huis verbonden beroepen;
- verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kruidenkwekerij';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning al dan niet met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 3 meter;
- de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

#### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

#### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- de afstand tussen de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.4 Overkappingen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>.

#### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, – met uitzondering van overkappingen, stellingen, paardenbakken, stapmolens en voorzieningen voor opslag – toegestaan met inachtneming van het bepaalde onder b en c;

- b. per bedrijf is ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en / of overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouw noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing als bedoeld onder b bedraagt ten hoogste 4 meter respectievelijk 8 meter;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### 3.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, sub c tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

#### 3.3.2 Voorwaarden

De in lid 3.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- b. voorzieningen voor opslag, niet zijnde bouwwerken, zoals mestbassins en bassins voor de opslag van andere stoffen zoals water;
- c. het gebruik van gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van woningen van derden ten behoeve van nieuwe fruitteeltboomgaarden is niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen;
- e. het plaatsen van plastic boogkassen;
- f. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- g. containervelden en bassins ten behoeve van aquacultuur.

#### 3.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- b. het plaatsen van tijdelijke kweektunnels (lager dan 1,2 meter), behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap';
- c. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor winterstalling van boten en caravans;
- d. het bieden van kleinschalige voorzieningen voor extensieve dagrecreatie binnen bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, tot een omvang van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- e. het gebruiken van een deel van een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uitbouwen ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Afwijken bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 sub a voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

### 3.5.2 Fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub c ten behoeve van een boomgaard op een kleinere afstand onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de boomgaard aanvaardbaar is uit oogpunt van milieuhygiëne en volksgezondheid.

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

### 3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschap' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- het aanleggen van dammen, kades, duikers, vlonders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen;
- het graven en dempen van sloten.

### 3.6.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### 3.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

- niet worden aangetast of;
- niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.

### 3.6.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van een landschapsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in landbouwproducten': tevens een groothandel in landbouwproducten;
- ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte': tevens een praktijkruimte;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend voor een nutsvoorziening;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- in pandige (statische) opslag.

#### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning al dan niet met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- de totale oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven

- bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
  - d. de afstand tussen vrijstaande bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
  - e. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

#### 4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- d. de afstand tussen de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.4 Overkappingen bij bedrijfswoningen

Bij bedrijfswoningen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor antennes: 5 meter;
  - 2. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
- b. in afwijking van het onder lid 4.2.5, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn niet meer dan 1 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.5, sub a, tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

#### 4.3.2 Voorwaarden

De in lid 4.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- b. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen.

#### 4.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van niet meer dan 2 meter is toegestaan voor zover en indien de minimale afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg niet minder dan 10 meter bedraagt;
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.1, sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1.1, sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1, sub a dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid genoemde criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning is voldaan.

##### 4.5.2 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1, sub b voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

### Artikel 5 Centrum

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

##### 5.1.1 Bestemming

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven, behorende tot ten hoogste bedrijfscategorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. horeca tot categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 2b': tevens voor een café in categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. kantoren;
- i. praktijkruimten;
- j. dans- en sportscholen en fitnessruimten;
- k. cultuur en ontspanning;
- l. ondergeschikte horeca;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- n. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- e. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan.

### 5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouwen en bijgebouwen bedraagt niet minder dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. op gronden buiten het bouwvlak mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 5.2.2, sub f minder zou bedragen dan 20 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m<sup>2</sup> toegestaan.

### 5.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. op gronden buiten het bouwvlak mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
  - 2. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
  - 3. voor pergola's: 3 meter;
  - 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

## 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad- of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

### 5.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. niet meer dan 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.

### 5.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. supermarkten;
- d. detailhandel in volumineuze goederen;
- e. kantoren waarvan het brutovloeroppervlak meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>;
- f. de verkoop van LPG;
- g. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- i. seksinrichtingen;
- j. windmolens.

### 5.5.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het centrumgebied;
  5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de hoofdfunctie van het pand is wonen, deze hoofdfunctie dient immer gehandhaafd te blijven;
  2. de woning dient permanent bewoond te worden;
  3. de voorziening ten behoeve van een bed & breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
  4. het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
  5. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
  6. bed & breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;
  7. er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
  8. de bed & breakfast beschikt over maximaal 3 kamers, die gezamenlijk ruimte bieden aan maximaal 6 personen;
  9. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluidsoverlast;
  10. indien mogelijk dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dienst in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 en een aan huis verbonden bedrijf toestaan, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik ondergeschikt is aan de woonfunctie en een kleinschalig karakter heeft. Wonen blijft de hoofdfunctie. Het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen. Degene die de activiteiten in de woning uitvoert is tevens eigenaar/bewoner van de woning;
- c. het gebruik in overeenstemming is met het woonkarakter en de aard van de omgeving en er en geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaat;
- d. het gebruik niet plaatsvindt in een bijgebouw;
- e. de uitstraling van de woning intact blijft en het gebruik geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de omgeving, verboden zijn;
- g. de activiteiten niet op het erf plaatsvinden, uitgezonderd parkeren voor bezoekers;
- h. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een verkoop in het klein aan huis in verband met het betreffende bedrijf;
- i. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.

### 5.6.2 Afwijken horecabedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.1 om horecabedrijven toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 5.1.1 sub f aangegeven, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de in lid 5.1.1 genoemde categorieën;

- b. die niet in de horecacategorieën zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 5.1.1 genoemd.

## Artikel 6 Detailhandel

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Bestemming

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

#### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

#### 6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.3 Overkappingen

Bij bedrijfsgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
  - 2. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
  - 3. voor pergola's: 3 meter;
  - 4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

### 6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad- of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

### 6.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

### 6.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.

### 6.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel op de verdieping(en);
- b. supermarkten, behoudens ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van windmolens;
- j. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- k. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

#### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens een bed & breakfast;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca tot categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke werknemers huisvesten': tevens voor de tijdelijke huisvesting van werknemers;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, toegangs- en achterpaden, parkeervoorzieningen.

#### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

### 7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 7.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m<sup>2</sup> toegestaan.

### 7.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
  2. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
  3. voor pergola's: 3 meter;
  4. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

## 7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen omtrent:

- a. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- b. de plaatsing van gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen en ten opzichte van elkaar;
- c. de plaatsing en afmeting van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. de in sub a t/m c gestelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden zouden worden geschaad- of afbreuk zou worden gedaan aan de doeleinden van het plan met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.4 sub a tot een bouwhoogte die ten hoogste gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte.

### 7.4.2 Afwijken maximum bebouwd oppervlak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub f om een groter oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen toe te staan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat per bouwperceel:

- a. een groter oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. ten hoogste 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
- c. het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.

### 7.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning mag niet worden verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel op de verdieping(en);
- b. supermarkten;
- c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. de verkoop van LPG;
- f. de opslag van meer dan 10.000 kilogram consumentenvuurwerk;

- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- h. seksinrichtingen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van windmolens;
- j. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- k. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

### 7.5.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het huisvesten van tijdelijke werknemers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke werknemers huisvesten', met dien verstande dat:
  - 1. het aantal onzelfstandige wooneenheden (kamers) ten behoeve van tijdelijke huisvesting niet meer mag bedragen dan 4;
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  - 3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
  - 5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  - 6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  - 7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  - 8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1, sub k voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen, zoals: voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, waterelementen, waterberging, nutsvoorzieningen, overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens.

#### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale oppervlakte van een bergbezinkbassin bedraagt 400 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - buurttuin' is een berging toegestaan van 15 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor antennes: 5 meter;
  - 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  - 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  - 4. voor (licht)masten: 10 meter;
  - 5. voor bewegwijzering en straatmeubilair 4,5 meter;
  - 6. voor kunstwerken 2 meter;
  - 7. voor terrasschermen: 2 meter;
  - 8. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2, sub a tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 meter.

### 8.3.2 Voorwaarden

De in lid 8.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

#### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum': een partycentrum in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor wonen;
- d. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, terrassen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd.

### 9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,30 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet minder dan 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- g. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 9.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m<sup>2</sup> toegestaan;
- h. in afwijking van het bepaalde onder lid 9.2.2, sub f mag de oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van horeca - partycentrum' maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen.

### 9.2.3 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag tot niet meer dan 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>, tenzij in lid 9.2.2 anders is bepaald.

### 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
  2. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
  3. voor antennes: 5 meter;
  4. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  5. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  6. voor terrasschermen: 2 meter;
  7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

### 9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2, sub f voor een grotere oppervlakte aan erfbebouwing, met dien verstande dat:
  1. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
  2. per bouwperceel maximaal 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
  3. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. lid 9.2.4 sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

### 9.3.2 Voorwaarden

De in lid 9.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

### 9.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. horeca op de verdieping(en);
- b. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- d. seksinrichtingen;
- e. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- f. de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen.

### 9.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik per bouwperceel voor maximaal één bedrijfswoning;
- b. het in samenhang met het wonen gebruiken van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
  4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningsstructuur.

## 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifiek werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals in lid 9.1.1 genoemd.

### 9.5.2 Afwijken aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.4.1, sub f voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

#### 10.1.1 Bestemming

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats': uitsluitend voor een begraafplaats;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek', uitsluitend voor een dierenkliniek;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - muziekkoepeel': uitsluitend voor een muziekkoepeel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens voor een sportvoorziening;
- h. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

#### 10.2.2 Overkappingen

Bij gebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor antennes: 5 meter;
  - 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  - 3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  - 4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  - 5. voor terrasschermen: 2 meter;
  - 6. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

### 10.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

### 10.3.2 Voorwaarden

De in lid 10.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 11 Natuur

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige en potentiële natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. extensief agrarisch gebruik in de vorm van beweiding en voederwinning;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen;
- d. water en bijbehorende voorzieningen zoals aanlegsteigers;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ondergrondse faunapassages en de daarbij behorende voorzieningen, fiets- en wandelpaden, bermen en bermsloten, waterpartijen, kleinschalige nutsvoorzieningen, bruggetjes en duikers.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor erfafscheidingen: 1 meter;
  - 2. voor overige bouwwerken: 3 meter.

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

#### 11.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- c. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het aanleggen van dammen, kades, duikers, vloeders, schoeiingen of aanlegplaatsen voor recreatievaartuigen.

#### 11.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende (omgevings)vergunning.

### 11.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden:

- a. niet worden aangetast of;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien nodig mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

### 11.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 11.3.3 wordt voldaan.

## Artikel 12 Recreatie

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

#### 12.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'scouting': uitsluitend voor een scouting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens voor volkstuinten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slibdepot': tevens voor een slibdepot;
- d. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bergkassen en hobbykassen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

#### 12.2.2 Bergkassen en hobbykassen

Met betrekking tot het bouwen van bergkassen en hobbykassen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een bergkast of hobbykas mag per individuele volkstuin niet meer bedragen dan 6 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van bergkassen en hobbykassen mag niet meer bedragen dan 1,8 meter.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1. voor antennes: 5 meter;
  - 2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  - 3. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  - 4. voor bewegwijzering en straatmeubilair: 4,5 meter;
  - 5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

### 12.3.2 Voorwaarden

De in lid 12.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

### 12.4.1 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. recreatief nachtverblijf.

### 12.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in artikel 12.1.1 lid c is uitsluitend toegestaan nadat een (milieukundig) onderzoek is overlegd waaruit blijkt het gebruik van de gronden als slibdepot niet leidt tot onevenredige hinder voor omliggende functies en goedgekeurd is door het college van B&W.

## Artikel 13 Sport

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

#### 13.1.1 Bestemming

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, sportvelden en sportzalen;
- b. ondergeschikte horeca;
- c. ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals sportkantines, (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins.

#### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

## 13.2 Bouwregels

### 13.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

### 13.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen (zoals dugouts) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- b. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van een overkapping niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3 meter.

### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
  2. voor (licht)masten: 10 meter;

3. voor lichtmasten ten behoeve van de veldsport: 20 meter;
4. voor antenne-installaties en/of zendmasten: 40 meter;
5. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

#### 13.3.2 Voorwaarden

De in lid 13.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 14 Verkeer

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

#### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, waterhuishoudkundige voorzieningen, beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' tevens:
  1. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen;
  2. horecaterrassen en uitstallingsruimte ten behoeve van aangrenzende en/ of naburige horeca- en detailhandelsbedrijven.

#### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 meter.

#### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor antennes: 5 meter;
  2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  3. voor beeldende kunst of kunstuitingen: 5 meter;
  4. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  5. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
  6. voor terrasschermen: 2 meter;
  7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

#### 14.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

#### 14.3.2 Voorwaarden

De in lid 14.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 14.4 Specifieke gebruiksregels

### 14.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

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

## 14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Wonen', al dan niet met de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

## Artikel 15 Water

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

#### 15.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, duikers, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

#### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  - 1. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  - 2. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

#### 15.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.1, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

#### 15.3.2 Voorwaarden

De in lid 15.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 15.4 Specifieke gebruiksregels

### 15.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

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

## Artikel 16 Wonen

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

### 16.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ijssalon': tevens voor een ijssalon;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': uitsluitend een garagebox;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument': de instandhouding en/of het herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox': garageboxen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 16.2 Bouwregels

### 16.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- ter plaatse van aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder e mag het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

### 16.2.2 Garageboxen

Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en/of bouwhoogte is aangegeven;
- de breedte van één garagebox mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90 m<sup>2</sup> voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> behorende bij de woning;
- in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f en g bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 120 m<sup>2</sup> voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> behorende bij de woning;
- in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, sub f, g en h is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' een groter bijgebouw toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 16.2.3, sub f minder bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m<sup>2</sup> toegestaan.

### 16.2.4 Overkappingen

Bij hoofdgebouwen mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.

### 16.2.5 Erkers, luifels en carports

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3 sub a mogen erkers, luifels en carports buiten de aanduiding 'erf' worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bouwen van een erker in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
  1. het profiel van de straat, respectievelijk het straatbeeld, dit toelaat;
  2. de voorgevellijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden;
  3. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt, met een maximum van 3,5 meter; en
  4. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- b. het bouwen van een luifel in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
  1. de voorgevellijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden; en
  2. de breedte maximaal anderhalf maal de breedte van de bestaande belijning van het deurkozijn bedraagt.
- c. het bouwen van een carport in het voorerfgebied is toegestaan, mits:
  1. de hoogte maximaal 3,30 meter bedraagt en;
  2. de breedte maximaal de breedte van de garage of een daarmee gelijk te stellen bestaand bouwwerk bedraagt; en
  3. de voorgevellijn met maximaal 1,5 meter wordt overschreden.

#### **16.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor antennes: 5 meter;
  2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  5. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevellijn: 2 meter;
  6. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevellijn: 1 meter;
  7. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **16.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.6, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

#### **16.3.2 Voorwaarden**

De in lid 16.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **16.4.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en garageboxen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- c. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

#### **16.4.2 Toegestaan gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. het gebruik van de woning voor tweedewoninggebruik;
- a. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
  3. ten behoeve van het aan huis verbonden beroep in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het centrumgebied;
  5. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
  6. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert tevens bewoner van de woning is;
  7. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  8. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- b. het gebruik van de (bedrijfs)woning voor een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de hoofdfunctie van het pand is wonen, deze hoofdfunctie dient immer gehandhaafd te blijven;
  2. de woning dient permanent bewoond te worden;
  3. de voorziening ten behoeve van een bed & breakfast dient binnen de bestaande woning te worden gerealiseerd;
  4. het pand moet er blijven uitzien als woning, er mogen geen bouwkundige ingrepen plaatsvinden die afbreuk doen aan het woonkarakter;
  5. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
  6. bed & breakfast is niet mogelijk in gestapelde woningen (appartementen), woningen met één slaapkamer, studio's, of een bijbehorend bouwwerk;

7. er mag niet overnacht worden op bergzolders, of anderszins ongeschikte ruimtes;
8. de bed & breakfast beschikt over maximaal 3 kamers, die gezamenlijk ruimte bieden aan maximaal 6 personen;
9. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan, dit geldt o.a. voor parkeer- en geluidsoverlast;
10. indien mogelijk dient op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dienst in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

## 16.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 16.5.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.4.1, sub c voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van niet meer dan 25%, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

## Artikel 17 Wonen - Woonzorgcentrum

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

#### 17.1.1 Bestemming

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

- a. zorgwonen in een woonzorgcentrum, bestaande uit:
  1. zelfstandige appartementen met 24-uurs zorg (al dan niet op afroep) voor het permanent of tijdelijk verblijf van zorgbehoevendenden;
  2. één of meerdere verpleegafdelingen;met de daarbij behorende:
  3. gemeenschappelijke verblijfsruimten;
  4. praktijkruimten ten behoeve van fysiotherapie en pedicure;
  5. dienstverlening;
  6. ondergeschikte detailhandel;
  7. ondergeschikte horeca;
  8. ondergeschikte kantoren ten behoeve van zorgpersoneel;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte en bouwhoogte bedragen niet meer dan op de verbeelding is aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de afstand tussen gebouwen mag niet minder bedragen dan 1 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

### 17.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;

2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.
- b. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van een overkapping niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3 meter.

### **17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde bedraagt niet meer dan:
  1. voor antennes: 5 meter;
  2. voor speeltoestellen: 5 meter;
  3. voor openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
  4. voor vlaggenmasten: 10 meter;
  5. voor terrasschermen: 2 meter;
  6. voor een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel: 2 meter;
  7. voor een erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel: 1 meter;
  8. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### **17.3 Nadere eisen**

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering, alsmede met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing van in lid 17.2 genoemde gebouwen en bouwwerken, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen.

### **17.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **17.4.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.3, sub a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

#### **17.4.2 Voorwaarden**

De in lid 17.4.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 18 Leiding - Riool**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **18.1.1 Bestemming**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van rioolpersleidingen, waarbij geldt dat de bestemming 'Leiding - Riool' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### **18.1.2 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **18.2 Bouwregels**

#### **18.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

#### **18.2.2 Bouwen ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)**

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 18.2.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de aldaar geldende bestemming(en), indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

#### **18.3.2 Advies**

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1, sub a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan het leidingbelang voldoende wordt ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

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

#### **18.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen en het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

#### **18.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. de normale werkzaamheden betreffen;
- b. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### **18.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, het leidingbelang geen onevenredige schade wordt toegebracht.

#### **18.4.4 Advies**

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.4.3 schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 19 Waarde - Archeologie - 1A**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **19.1.1 Bestemming**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1A' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### **19.1.2 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 19.2.2 en 19.3.

### **19.2 Bouwregels**

#### **19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### **19.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)**

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;

- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 50 m<sup>2</sup> en de diepte van de bodemverstoring niet meer is dan 40 cm.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 19.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 19.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:
  - 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
  - 2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
  - 3. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, sub b, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 19.3.1, sub b, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 19.3.1 door aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende regels te verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 19.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

#### 19.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. betrekking hebben op locaties waarbij de bodemverstoring niet groter is dan 50 m<sup>2</sup>;
- d. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 40 cm.

#### 19.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door 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, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 19.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of een combinatie van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 19.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 19.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen in die zin dat:

- a. een bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' mag worden gewijzigd naar 'Waarde - Archeologie - 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

#### 19.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1A' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

#### 19.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## Artikel 20 Waarde - Archeologie - 2

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

#### 20.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, waarbij geldt dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 20.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 20.2.2 en 20.3.

### 20.2 Bouwregels

#### 20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### 20.2.2 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500 m<sup>2</sup> en de diepte van de bodemverstoring niet meer is dan 40 cm.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

#### 20.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- b. lid 20.2.2, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:
  1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
  2. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.
  3. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 20.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 20.3.1, sub b, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

### 20.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 20.3.1, sub b, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 20.3.1 door aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende regels te verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 20.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

### 20.4.2 Uitzonderingsregel

Het verbod als bedoeld in lid 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. betrekking hebben op locaties waarbij de bodemverstoring niet groter is dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 40 cm.

### 20.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door 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, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### 20.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 20.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

### 20.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of een combinatie van de volgende regels verbinden:

- 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 zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **20.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **20.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak**

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **20.5.2 Advies**

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 20.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie - 3A**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3A' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **21.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b sub 1 en onder b sub 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### **21.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

#### **21.3.2 Uitzonderingsregel**

Het verbod als bedoeld in lid 21.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal beheer en onderhoud betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **21.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

#### **21.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

### **Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie**

#### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden, waaronder de vestingwerken en de daarbij behorende bouwwerken.

#### **22.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de cultuurhistorische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken cultuurhistorische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarden.

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

##### **22.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- b. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

##### **22.3.2 Uitzonderingsregel**

Het verbod als bedoeld in lid 22.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. planten of rooien van opgaande begroeiing;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

##### **22.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke en / of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

##### **22.3.4 Advisering**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 22.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige of aan de voorwaarde als bedoeld in lid 22.3.3 wordt voldaan.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 23 Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 24 Algemene bouwregels**

#### **24.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken**

##### **24.1.1 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **24.1.2 Procedureregel**

De in lid 24.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

### **24.2 Bestaande afstanden en andere maten**

#### **24.2.1 Bestaande afstanden**

Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

#### **24.2.2 Bestaande maten en hoeveelheden**

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

#### **24.2.3 Herbouw**

In geval van herbouw is het bepaalde in lid 24.2.1 en 24.2.2 slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats of binnen het geldende bouwvlak plaatsvindt.

### **24.3 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Strijdig gebruik**

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming. Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

### **25.2 Algemene regels huisvesting tijdelijke werknemers**

Met betrekking tot de huisvesting van tijdelijke werknemers gelden de volgende algemene regels:

- a. huisvesting dient te voldoen aan de norm van de Stichting Normering Flexwonen of gelijkwaardig;
- b. het aantal wooneenheden mag niet toenemen, waardoor enkel onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd mogen worden;
- c. huisvesting ziet toe op het voorzien van een short-stay voorziening voor de te huisvesting tijdelijke werknemers;
- d. er dient sprake te zijn van gebruik door bewoners die elders hun hoofdverblijf hebben;
- e. voor bestaande complexen zoals zorgcomplexen, logiesgebouwen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt als maximum aantal personen de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen en de normering van de Stichting Normering Flexwonen. Hiertoe dient getoetst te worden aan hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat;
- f. toezicht en beheer is gegarandeerd, hetgeen moet blijken uit een beheerplan;
- g. er mogen geen belemmeringen optreden voor omliggende functies als gevolg van het veranderende gebruik van het woongebouw;
- h. er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige druk op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte;
- i. toevoeging van ondergeschikte functies aan de huisvestingslocatie is niet toegestaan.

## **Artikel 26 Algemene aanduidingsregels**

### **26.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### **26.1.1 Bouwregels**

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen worden ten behoeve van de onderliggende bestemmingen geen omgevingsvergunningen voor afwijken verleend of wijzigingsbevoegdheden toegepast voor het oprichten van nieuwe bebouwing of de verhoging van bouwhoogten;
- b. indien in de zone tussen 100 en 400 m vanaf het middelpunt van de molen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen bij omgevingsvergunningen wordt afgeweken of wijzigingsbevoegdheden worden toegepast gelden voor de genoemde afstanden tot het middelpunt van de molen de volgende maximale bouwhoogten:
  1. 100 tot 200 meter: 11,9 meter;
  2. 200 tot 300 meter: 11,9 meter;
  3. 300 tot 400 meter: 11,9 meter;
- c. indien op grond van de artikelen geldend voor de onderliggende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge het bepaalde in lid 26.1.1 onder b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de betreffende artikelen.

### 26.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.1 onder a en b, indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
- b. er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige.

### 26.1.3 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' en gelegen binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing;

een en ander met inachtneming van het volgende:

- b. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt niet verleend voor beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting die als zij volgroeid is, hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

### 26.1.4 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 26.1.3 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### 26.1.5 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.1.3 zijn slechts toelaatbaar, indien het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig en/of de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschapsbepalend element niet onevenredig wordt of kan worden aangetast en er voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige.

## Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

### 27.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut en/of het algemeen belang met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
  1. erkers, balkons en bordessen en ingangspartijen tot maximaal 1,5 meter, mits de overschrijding van erkers, balkons en bordessen niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'erf';
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- e. de toegestane hoogtematen voor woningen tot een bouwhoogte van maximaal 6 hoger dan de toegestane goothoogte, tenzij de verhoging leidt tot aantasting van de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit van het pand en van de omgeving;
- f. bouwwerken bij een rioelgemaal of waterzuiveringsinstallatie, zoals een hijsinstallatie, lavafilter met bordes en elektrische kast met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

### 27.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot afwijking van de op de verbeelding aangegeven bestemming.

### 27.3 Huisvesting individuele personen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een (bedrijfs)woning in strijd met het begrip woning als bedoeld in lid 1.94 ten behoeve van de huisvesting van maximaal tien individuele personen, met dien verstande dat:

- a. de woning een totale bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 120 m<sup>2</sup>;
- b. op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken;
- c. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- d. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder).

## Artikel 28 Overige regels

### 28.1 Parkeren

#### 28.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' (Bijlage 3) bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
- d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

#### 28.1.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeer ruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeer ruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 29 Overgangsrecht

#### 29.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 29.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kom IJzendijke".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 mei 2023.

## 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. Dagelijkse actualisatie.

#### Identificatie gebouw

Identificatienummer van het gebouw.

Type

Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.

Gebouw status

De status van het gebouw.

Oppervlakte grondvlak

Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.

Aantal verblijfsobjecten

Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.

Aantal gebruiksdoelen

Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.

#### Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup>

Identificatienummer van het verblijfsobject.

Status

Status van het verblijfsobject.

Gebruiksdoel

Functie van het verblijfsobject.

Vloeroppervlak

Totaal vloeroppervlak in m<sup>2</sup> van het verblijfsobject.

Adresgegevens

Volledige adres van het verblijfsobject.

<sup>1</sup> 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 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 de in 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.