

bestemmingsplan  
Bebouwde Kom  
Woudenberg  
Gemeente Woudenberg

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* voorontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0351.BebouwdKomWoudnbrg-vo01

*Datum:* 2017-03-13

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. ir. drs. R. (Rene) van den Oetelaar | dhr. mr. J. (Jeroen) van Nuland

*Kenmerk Buro SRO:* SR160114

*Opdrachtgever:* Gemeente Woudenberg

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Regels



## Inhoudsopgave

1 Inleidende regels.....	5
Artikel 1 Begrippen .....	5
Artikel 2 Wijze van meten .....	15
2 Bestemmingsregels.....	17
Artikel 3 Agrarisch .....	17
Artikel 4 Bedrijf - 1 .....	20
Artikel 5 Bedrijf - 2 .....	24
Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening .....	27
Artikel 7 Bedrijventerrein - 1.....	28
Artikel 8 Bedrijventerrein - 2.....	31
Artikel 9 Centrum .....	34
Artikel 10 Detailhandel.....	36
Artikel 11 Groen .....	37
Artikel 12 Horeca .....	39
Artikel 13 Kantoor .....	41
Artikel 14 Maatschappelijk.....	41
Artikel 15 Natuur.....	43
Artikel 16 Recreatie.....	44
Artikel 17 Sport .....	45
Artikel 18 Tuin .....	46
Artikel 19 Verkeer .....	47
Artikel 20 Water.....	48
Artikel 21 Wonen .....	49
Artikel 22 Wonen - Griftdijk .....	52
Artikel 23 Woongebied .....	55
Artikel 24 Leiding - Gas.....	59
Artikel 25 Leiding - Riool .....	60
Artikel 26 Waarde - Archeologie 1 .....	61
Artikel 27 Waarde - Archeologie 2 .....	63
Artikel 28 Waarde - Archeologie 3 .....	64
3 Algemene regels.....	66
Artikel 29 Anti-dubbeltelregel.....	66
Artikel 30 Algemene bouwregels .....	66
Artikel 31 Algemene gebruiksregels.....	66
Artikel 32 Algemene aanduidingsregels .....	67
Artikel 33 Algemene afwijkingsregels .....	69
Artikel 34 Algemene wijzigingsregels .....	69
Artikel 35 Overige regels.....	73
4 Overgangs- en slotregels.....	76
Artikel 36 Overgangsrecht.....	76
Artikel 37 Slotregel.....	76



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg met identificatienummer NL.IMRO.0351.BebouwdKomWoudnbrg-vo01 van de Gemeente Woudenberg;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.5 aan- en uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk dat als functioneel onderdeel van een hoofdgebouw aan te merken is, dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw als aangebouwde uitbreiding en dat uit architectonisch oogpunt herkenbaar is als afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw;

### 1.6 aan huis gebonden beroep:

het door de bewoner van de woning, in diens woning, uit te oefenen dienstverlenend beroep, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
  1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
  2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
  3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
  4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
  5. paardenhouderij en paardenfokkerij;

6. sierteelt: de teelt van siergewassen, met uitzondering van boomkwekerijgewassen, op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
  1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
  2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
  3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;
- c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

#### **1.8 achtererf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan;

#### **1.9 achtergevelrooilijn:**

de lijn die gelijk loopt aan de achtergevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

#### **1.10 afhaalpunt:**

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen en/of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;

#### **1.11 afhankelijke woonruimte:**

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

#### **1.12 ambachtelijk bedrijf:**

een bedrijf in hoofdzaak gericht op het in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en leveren van goederen, die ter plaatse worden vervaardigd;

#### **1.13 ambulante handel:**

de verkoop en het te koop aanbieden van waren (waaronder uitstalling ten behoeve van verkoop) aan consumenten buiten vestigingen, zoals (week)markten, standplaatsen buiten de markten en het venten;

#### **1.14 antenne-installatie:**

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;



**1.15 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

**1.16 bebouwing:**

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

**1.17 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel, bedrijfsperceel of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

**1.18 bed & breakfast:**

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen bestaande gebouwen aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.19 bedrijf:**

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen, verhuren, opslaan, distribueren en verhandelen van goederen, waarbij ondergeschikte detailhandel uitsluitend plaatsvindt in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende bedrijfsvoering;

**1.20 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of de huisvesting van meerdere bedrijven al dan niet met gezamenlijke voorzieningen;

**1.21 bedrijfsperceel:**

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

**1.22 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**

de totale gebouwde vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, met uitzondering van trappen, hellingbanen en een parkeerdek;

**1.23 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsperceel, die slechts is bedoeld voor het huisvesten van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de daarmee overeenstemmende bedrijfsvoering, noodzakelijk moet worden geacht;

**1.24 bestaand:**

- a. bij bouwwerken: de bestaande legale bebouwing ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
- b. bij gebruik: het bestaande legale gebruik ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

**1.25 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.26 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.27 bijbehorend bouwwerk:**

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

**1.28 bouwen:**

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

**1.29 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.30 bouwlaag:**

een verdieping (met inbegrip van de begane grond en uitgezonderd een kelder) van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor verschillende functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen;

Een zolder en dakopbouw worden niet gezien als bouwlaag als de hoogte minder is dan 1,5 m. Als de hoogte tussen 1,5 m en 2,1 m is, dan wordt dit ook niet als bouwlaag gezien zolang de laag verder niet beloopbaar is. Als het een zolder onder een puntdak betreft en de hoogte alleen net onder de punt van het dak 1,8 m is, dan wordt de zolder niet geacht 'beloopbaar' te zijn.

**1.31 bouwperceel:**

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

**1.32 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.33 bouwvlak:**

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

**1.34 bouwwerk:**

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

**1.35 dakkapel:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

**1.36 dakopbouw:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) van het dak is (zijn) geplaatst;

**1.37 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik ter plaatse. Onder detailhandel vallen niet: afhaalpunten (locaties ten behoeve van internetdetailhandel die uitsluitend bedoeld zijn voor het afhalen of terugbrengen van goederen door de consument);

**1.38 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten die bestaan uit het aanbieden, verkopen en/of verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde een seksinrichting en/of een afhaalpunt. Onder te verdelen in:

- Consumentverzorgende dienstverlening: persoonlijke verzorging van consumenten, zoals kapperszaken, pedicures, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- Maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van publieksgerichte diensten aan derden op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen;
- Zakelijke dienstverlening: het verlenen van publieksgerichte diensten aan derden op economisch en commercieel gebied, zoals assurantiekantoren, banken, internet- en belwinkels, makelaarskantoren, reis- en uitzendbureaus, stomerijen, wasserettes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

**1.39 erker:**

een bijbehorend bouwwerk dat tot vóór de voorgevelrooilijn aan de oorspronkelijke voorgevel mag worden gebouwd;

**1.40 evenement:**

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, sociaal-cultureel vlak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen als bedoeld in de Wet op de filmvertoningen, kansspelen als bedoeld in de Wet op de Kansspelen alsmede betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

**1.41 gebouw:**

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

**1.42 gemeentelijk monument:**

een op de verbeelding als zodanig aangegeven gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedwet;

**1.43 geluidhinderlijke inrichting:**

een bedrijf, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, dat in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken;

**1.44 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.45 horecabedrijf:**

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

- het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- het exploiteren van zaalaccommodatie;
- het verstrekken van nachtverblijf.

**1.46 huishouden:**

een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling, waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning;

**1.47 internetverkoop:**

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd;

**1.48 kantoor:**

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten;

**1.49 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarbij het maximum vloeroppervlak voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten 50 m<sup>2</sup> bedraagt en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt tevens het bieden van bed & breakfast (tot een maximum van 3 kamers) en internetverkoop gerekend , maar geen webwinkel;

**1.50 kunstobject:**

voortbrengsel van de beeldende kunst in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.51 kunstwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee naar aard gelijk te stellen voorziening;

**1.52 luifel:**

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een afdak, dat met de ene horizontale kant aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, terwijl de tegenoverliggende zijde vrij dragend is;

**1.53 maatschappelijke voorzieningen:**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.54 manege:**

een bedrijf dan wel een paardenhouderij, dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden c.q het beoefenen van de paardensport en daarvoor paarden en pony's houdt, in combinatie met één of meer van de volgende hiermee samenhangende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, kantine, verenigingsaccommodatie alsmede het organiseren van wedstrijden, hippische evenementen en/of andere veegerelateerde activiteiten;

**1.55 mantelzorg:**

langdurende zorg die wordt geboden aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband;

**1.56 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, (stads)verwarming, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en (ondergrondse) afvalinzameling;

**1.57 ondergeschikt:**

een activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt en ten dienste is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De activiteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

**1.58 ondergeschikt kantoor:**

een gebouw of een deel van een gebouw dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, waarbij deze werkzaamheden en activiteiten uitsluitend worden verricht ten dienste van en ondergeschikt zijn aan een andere functie dan kantoor op hetzelfde bouwperceel;

**1.59 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

**1.60 peil:**

- Voor bouwwerken waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- In andere gevallen: het vloerpeil zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.

**1.61 platte afdekking:**

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het gebouw beslaat;

**1.62 praktijkruimte:**

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

**1.63 prostitutie:**

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

**1.64 reclamezuil:**

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

**1.65 restaurant:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken;

**1.66 rijksmonument:**

een op de verbeelding als zodanig aangegeven rijksmonument als bedoeld in de Erfgoedwet;

**1.67 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

**1.68 semi-agrarische doeleinden:**

vormen van extensief niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik al dan niet met een recreatief karakter;

**1.69 staat van bedrijfsactiviteiten:**

de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

**1.70 staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging**

de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;

**1.71 staat van horeca-activiteiten:**

de in de bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;

**1.72 stallingsruimte voor fietsen:**

een bergruimte om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen, die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein;

**1.73 (statische) opslag:**

het opslaan van goederen die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden;

**1.74 supermarkt:**

detailhandel gericht op de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen), niet zijnde kleinschalige speciaalzaken;

**1.75 terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**1.76 tuincentrum:**

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

**1.77 verenigingsgebouw:**

een gebouw voor het uitoefenen van activiteiten gericht op het verenigingsleven;

**1.78 verkoopvloeroppervlakte (vvo):**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

**1.79 volkstuinen:**

gronden waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden onderhouden c.q. geteeld;

**1.80 volumineuze detailhandel:**

vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken, auto-, boten-, en caravanbedrijven mede worden begrepen;

**1.81 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.82 voorgevelrooilijn:**

de lijn die gelijk loopt aan de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevelrooilijn(en);

**1.83 webwinkel:**

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden;

**1.84 woning:**

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden;

**1.85 zelfstandig kantoor:**

een gebouw of een deel van een gebouw in de vorm van een ruimtelijk en bouwkundig zelfstandige eenheid dat geheel of grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureaugebonden werkzaamheden of daaraan ondersteunende activiteiten, met uitzondering van een ondergeschikt kantoor;

**1.86 zijerf:**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand tot de bouwperceelgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.4 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;

### 2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, exclusief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergrondse ruimten;

### 2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

### 2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

### 2.8 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; Bij overkappingen wordt de oppervlakte gemeten ter plaatse van de neerwaartse projectie van het dak.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur;
- d. beweiding door paarden waaronder recreatie- en hobbypaarden;
- e. een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- f. een bomengroep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bomengroep';
- g. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- h. extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en (natuurvriendelijke) oevers;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. tenzij anders is bepaald, mogen binnen bouwvlakken bedrijfsgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens worden begrepen een buitenrijbaan en/of een stapmolen, en teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen, worden gerealiseerd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen 6,0 m respectievelijk 11,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 10,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen bedraagt 4,0 m, met een maximum oppervlakte per bedrijf van 300 m<sup>2</sup>;
- e. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning bedraagt 1,0 m;
- f. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning bedraagt 2,0 m;
- g. de maximum bouwhoogte van silo's, niet zijnde mestsilos en watersilos, bedraagt 12,0 m;
- h. de maximum bouwhoogte van sleufsilos bedraagt 3,0 m;

- i. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor mestopslag bedraagt 10,0 m met een maximum inhoud van 2.500 m<sup>3</sup>, exclusief de mestopslagruimten onder gebouwen;
- j. de maximum oppervlakte van een buitenrijbaan bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>;
- k. de maximum bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 8,0 m;
- l. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een buitenrijbaan bedraagt 2,0 m;

### 3.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebouwd;
- c. de maximum inhoud van bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 600 m<sup>3</sup>;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 10,0 m;
- e. de maximum oppervlakte aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 80 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- f. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen 3,0 m respectievelijk 6,0 m.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie, zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 2,0 m.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. detailhandel, anders dan het verkopen van streekeigen producten of ter plaatse geproduceerde producten met een oppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, is niet toegestaan;
- b. niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- c. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht alsmede pelsdierhouderijen, vis-, wormen- en madenkwekerijen zijn niet toegestaan;
- d. de opslag van goederen en materialen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen bedrijf binnen het bouwvlak en achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsgebouwen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend gedurende de periode van maart tot en met september toegestaan;
- f. het gebruik van afdekfolie buiten een bouwvlak is niet toegestaan;
- g. containervelden buiten een bouwvlak zijn niet toegestaan;
- h. waterbassins zijn niet toegestaan;
- i. mestbassins, niet zijnde bouwwerken, zijn buiten een bouwvlak niet toegestaan;
- j. het aanbieden van meer dan 3 kamers;
- k. een bed & breakfast is niet toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- l. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden van de persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en de daarmee overeenstemmende bedrijfsvoering, noodzakelijk moet worden geacht, is niet toegestaan;
- m. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
- n. het gebruik door derden van een indoor rijbaan bij een paardenhouderij en/of agrarisch bedrijf is niet toegestaan;

- o. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- p. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- q. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is uitsluitend toegestaan indien dit beroep/ deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner of een persoon uit diens huishouden.

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

#### **3.4.1 Aanlegverbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen en/of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen en/of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

#### **3.4.2 Uitzonderingen aanlegverbod**

Het verbod in artikel 3 lid 4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

#### **3.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

Werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in artikel 3 lid 1 sub b en artikel 3 lid 1 sub c genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### **3.4.4 Advisering omgevingsvergunning**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3 lid 4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in artikel 3 lid 4.3.

#### **3.4.5 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 3 lid 4.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' en/ of in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. het wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Wonen' omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- c. het wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en/of 'Wonen' omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- e. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' zonder aanduiding of bouwvlak;
- f. bij het wijzigen van de gronden mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, met dien verstande dat vooraf moet vaststaan dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m<sup>2</sup> per woning, die als bijbehorende bouwwerken bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder f is bepaald;
- g. het wijzigen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## Artikel 4 Bedrijf - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
- b. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- d. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven;
- e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg', met dien verstande dat de maximum verkoopvloeroppervlakte voor de bijbehorende detailhandel 125 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. een aannemersbedrijf uit maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf 1';
- g. een aannemersbedrijf uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf 2';
- h. een groothandel in groente en fruit uit maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- i. een loonwerkersbedrijf uit maximaal milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- j. een gemeentewerf c.q. milieustraat uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf/milieustraat';
- k. een bedrijf in de vervaardiging, reparatie en handel van machines en apparaten uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek';
- l. een transportbedrijf uit maximaal milieucategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
- m. een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkfabriek' tevens een timmerwerkfabriek ten behoeve van dit tuincentrum uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is toegestaan;

- n. een bouwbedrijf uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf';
- o. een autoherstelrichting uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoherstelrichting';
- p. een zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- q. een kringloopwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel';
- r. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning' alleen een bovenwoning is toegestaan;
- s. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, met dien verstande dat:
  - 1. niet productiegebonden detailhandel bij groothandelsbedrijven is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 20 % van de totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) met een absolute maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.
- t. een zend- en ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie';
- u. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- v. reclame-uitingen;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. groenvoorzieningen;
- y. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- z. parkeervoorzieningen;
- aa. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- bb. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bedrijfsperceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'; indien geen percentage is aangegeven bedraagt het maximum bebouwingspercentage 75 %;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' mag het maximum bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- f. de maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt 4,0 m;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- h. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- j. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;

- k. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,0 m;
- l. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- m. het maximum bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren bedraagt 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een absoluut maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- n. kantoren ten behoeve van de bedrijfsuitoefening moeten vooraan op het perceel te worden gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- o. de maximum bouwhoogte van overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' bedraagt 5,5 m.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. de maximum bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt 40,0 m;
- c. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.1 sub c voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen 3,0 m van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. van de brandweer een positief advies is ontvangen dat het perceel te allen tijde op een andere wijze voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- g. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- h. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- i. opslag voor de naar de voorgevelrooilijn;
- j. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.



Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

#### **4.4.2 Internetverkoop**

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;
- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan;
- c. er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;
- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

#### **4.4.3 Voorwaardelijke verplichting**

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4 lid 1 sub m opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van het landschapselement ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement', zoals bepaald onder b, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 4 lid 1 sub m opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement' uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een houtsingel, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Dit landschapselement voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:
  1. de houtsingel bestaat uit streekeigen hout (populier, els, zwarte els en wilg);
  2. de minimum breedte bedraagt 2,0 m.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Bedrijfscategorieën**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 4 lid 1 genoemd.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **4.6.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf - 1' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Water' en daarbij het bouwvlak aanpassen, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de woonsituatie;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder de parkeersituatie.
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet wordt gesloopt;
  - c. het maximum aantal grondgebonden wooneenheden 30 woningen per ha bedraagt;
  - d. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van voornoemde bestemmingen van toepassing zijn.

#### **4.6.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' de bestemming wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Water' en daarbij het bouwvlak aanpassen, mits:

- a. het maximum aantal grondgebonden woningen 8 bedraagt;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen 3,0 m respectievelijk 8,0 m bedragen;
- c. de minimum afstand van hoofdgebouwen tot de westelijke perceelsgrens 8,0 m bedraagt;
- d. de voorgevelrooilijn van hoofdgebouwen op 4,0 m uit het bestaande trottoir en parallel aan de weg loopt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de milieusituatie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder de parkeersituatie.
- f. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden voor het overige de regels van voornoemde bestemmingen van toepassing zijn.

## **Artikel 5 Bedrijf - 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ' Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven;
- c. een groothandel en opslag ten behoeve van tuin- en landschapsinrichting uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel en opslag ten behoeve van tuin- en landschapsinrichting';
- d. een kringloopwinkel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel';
- e. een tentenverhuurbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tentenverhuurbedrijf';
- f. een houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtsingel';
- g. een haag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - haag';
- h. een zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;
- j. opslagdoeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

- k. ondergeschikte productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, met dien verstande dat:
  - 1. niet productiegebonden detailhandel bij groothandelsbedrijven is toegestaan tot een maximum oppervlakte van 20 % van de totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) met een absolute maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.
- l. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- m. reclame-uitingen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- s. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bedrijfsperceel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen percentage is aangegeven bedraagt het maximum bebouwingspercentage 75 %;
- c. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. de maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt 4,0 m;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- f. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- h. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- i. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,0 m;
- j. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- k. het maximum bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren bedraagt 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een absoluut maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- l. kantoren ten behoeve van de bedrijfsuitoefening moeten vooraan op het perceel te worden gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- m. de maximum dakhelling mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)' is weergegeven;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum oppervlakte overkapping' bedraagt de maximum oppervlakte aan overkappingen 500 m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1 sub h voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen 3,0 m van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. van de brandweer een positief advies is ontvangen dat het perceel te allen tijde op een andere wijze voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de milieusituatie;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- g. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- h. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- i. opslag voor de naar de voorgevelrooilijn;
- j. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

#### **5.4.2 Internetverkoop**

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;
- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan;
- c. er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;
- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Bedrijfscategorieën**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 5 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 5 lid 1 genoemd.

## **Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de energievoorziening, en naar aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde risicovolle inrichtingen;
- b. terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## Artikel 7 Bedrijventerrein - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven, met dien verstande dat het kantooroppervlak niet meer dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een absoluut maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- e. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg';
- g. een transportbedrijf uit maximaal milieucategorie 3.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- i. een rioolwaterzuiveringsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - rioolwaterzuiveringsinstallatie';
- j. een destructiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - destructiebedrijf';
- k. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- l. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;
- m. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- n. reclame-uitingen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- t. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn ook bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan;
- c. het maximum bebouwingspercentage per bedrijfsperceel mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

- e. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- f. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- h. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- i. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingseperceelsgrens bedraagt 3,0 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- j. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- k. kantoren ten behoeve van de bedrijfsuitoefening moeten vooraan op het perceel te worden gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- l. de maximum bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het (droog) laden en lossen van vrachtwagens, bedraagt 6,0 m, met een maximum diepte van 6,0 m mits direct verbonden met het hoofdgebouw;
- m. de maximum bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 4,0 m;
- n. binnen een zone van 10 m aan weerszijden van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - beeldbepalende uitstraling' moeten gebouwen en overkappingen, zodra een nieuwe verbindingsweg tussen de Parallelweg en een nieuwe weg in het gebied 'Hoevelaar' is gerealiseerd, georiënteerd zijn op/ rekening houden met deze weg en een beeldbepalende uitstraling hebben.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;

## **7.3 Afwijken van de bouwregels**

### **7.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 sub i voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen 3,0 m van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. van de brandweer een positief advies is ontvangen dat het perceel te allen tijde op een andere wijze voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### **7.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;

- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte
- g. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- h. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- i. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- j. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

#### **7.4.2 Internetverkoop**

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;
- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'; er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;
- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

#### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **7.5.1 Bedrijfscategorieën**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 7 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 7 lid 1 genoemd.

##### **7.5.2 Stapelhoogte buitenopslag**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 4.1 sub j (om een maximum stapelhoogte van 6,0 m toe te staan voor buitenopslag, met dien verstande dat de brandweer c.q. de veiligheidsregio positief adviseert).

##### **7.5.3 Volumineuze detailhandel (nieuw)**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van artikel 7 lid 4.1 sub d ten behoeve van het vestigen van volumineuze detailhandel binnen de gronden met de aanduiding 'detailhandel volumineus' met dien verstande dat:

- a. per bedrijfsperceel maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) benut mag worden ten behoeve van volumineuze detailhandel;
- b. aangetoond moet worden dat de vestiging van de volumineuze detailhandel niet leidt tot een verstoring van de verzorgingsstructuur van Woudenberg en Scherpenzeel;
- c. laden en lossen op eigen terrein moet worden afgewikkeld;
- d. op eigen terrein voorzien moet zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger daarvan.



#### **7.5.4 Volumineuze detailhandel (verplaatsing)**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van artikel 7 lid 4.1 sub d ten behoeve van het vestigen van volumineuze detailhandel binnen de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel volumineus verplaatst' met dien verstande dat:

- a. het uitsluitend de verplaatsing van bestaande bedrijven in volumineuze detailhandel op het bedrijventerrein Parallelweg in Woudenberg mag betreffen;
- b. indien het bruto vloeroppervlak aan volumineuze detailhandel van deze bestaande bedrijven wordt vergroot ten opzichte van de oppervlakte aan volumineuze detailhandel op de achtergebleven locatie, moet aangetoond worden dat de vestiging van de volumineuze detailhandel niet leidt tot een verstoring van de verzorgingsstructuur van Woudenberg en Scherpenzeel;
- c. planologisch zeker gesteld moet worden dat er geen volumineuze detailhandel meer mogelijk is op de achtergebleven locatie;
- d. nieuwe bebouwing georiënteerd moet zijn op/ rekening moet houden met een nieuwe verbindingsweg vanaf de Parallelweg richting het gebied Hoevelaar en een beeldbepalende uitstraling moet hebben;
- e. laden en lossen op eigen terrein moet worden afgewikkeld;
- f. op eigen terrein voorzien moet zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger daarvan.

#### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **7.6.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 11**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 11' wijzigen in de bestemming(en) 'Verkeer' ten behoeve van een verbindingsweg tussen de Parallelweg en een (nieuwe) weg in het gebied Hoevelaar, met dien verstande dat:

- a. er wordt voldaan aan de wettelijke normen wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- b. bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- d. de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 8 Bedrijventerrein - 2**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. maximaal 1 bouwwerk met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van een showroom met een maximum goothoogte van 3,0 m en een minimum afstand tot de perceelsgrens van 5,0 m;
- c. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven, met dien verstande dat het kantooroppervlak niet meer dan 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak mag bedragen, met een absoluut maximum van 2.000 m<sup>2</sup>;
- d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;

- e. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- f. reclame-uitingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **8.2 Bouwregels**

### **8.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
  - 1. bedrijfsgebouwen zonder woongedeelte met het entreegedeelte gekeerd naar de bouwgrens gerealiseerd moeten worden;
  - 2. woon/werkeenheden met een woongedeelte altijd met het woongedeelte aan de zijde van de bouwgrens. Indien het perceel aan meerdere zijden aan de bouwgrens grenst, geldt de openbare weg met bebouwingsgrens als leidend.
- b. de minimum en maximum oppervlakte van gebouwen bedragen 200 m<sup>2</sup> respectievelijk 900 m<sup>2</sup>;
- c. de minimum en maximum oppervlakte per bouwperceel bedragen 700 m<sup>2</sup> respectievelijk 2.300 m<sup>2</sup>;
- d. binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn ook bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan;
- e. het maximum bebouwingspercentage per bedrijfsperceel mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- f. de maximum bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- h. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- j. de minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- k. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,0 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimum geldt;
- l. de voorgevel van een gebouw moet evenwijdig aan de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd, danwel als geen bouwgrens is aangegeven met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- m. kantoren ten behoeve van de bedrijfsuitoefening moeten vooraan op het perceel te worden gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;
- n. de maximum bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het (droog) laden en lossen van vrachtwagens, bedraagt 6,0 m, met een maximum diepte van 6,0 m mits direct verbonden met het hoofdgebouw;
- o. de maximum bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 4,0 m.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m, mits transparant uitgevoerd;
- b. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 20,0 m;

## **8.3 Afwijken van de bouwregels**

### **8.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 sub k voor het bouwen van gebouwen en overkappingen binnen 3,0 m van de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- a. van de brandweer een positief advies is ontvangen dat het perceel te allen tijde op een andere wijze voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **8.4 Specifieke gebruiksregels**

### **8.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. geluidhinderlijke inrichtingen;
- d. zelfstandige detailhandel;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte
- g. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- h. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- i. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- j. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' geen bedrijfsactiviteiten toegestaan.

### **8.4.2 Internetverkoop**

Internetverkoop in de vorm van een webwinkel als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering is toegestaan met dien verstande dat:

- a. het bedrijfsgebouw van waaruit de internetverkoop plaatsvindt en waar opslag en/ of distributie plaatsvindt, niet de uitstraling van een winkel mag hebben;
- b. een bedrijfsruimte/ showroom en/ of (buiten)ruimte waar artikelen bekeken of getest kunnen worden, niet is toegestaan;
- c. er geen inloop- en/ of kijkdagen mogen plaatsvinden;

- d. parkeren en laden en lossen voor het bedrijf gebeurt op eigen terrein;
- e. het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de tijdstippen van laden en lossen en het aantal laad- en losactiviteiten.

## **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **8.5.1 Bedrijfscategorieën**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in maximaal één categorie hoger dan de huidige categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 8 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 8 lid 1 genoemd.

### **8.5.2 Stapelhoogte buitenopslag**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 4.1 sub j (om een maximum stapelhoogte van 6,0 m toe te staan voor buitenopslag, met dien verstande dat de brandweer c.q. de veiligheidsregio positief adviseert).

## **Artikel 9 Centrum**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. detailhandel, internetverkoop, afhaalpunten en publieksgerichte dienstverlening, met dien verstande dat deze functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- c. bedrijven voor zover voorkomend in ten hoogste categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- d. horecabedrijven op de begane grond uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca op verdieping', tevens horecabedrijven op de verdieping zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 2a' tevens voor een restaurant voor zover voorkomend in categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 2b' tevens voor een grillroom-pizzeria voor zover voorkomend in categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca t/m categorie 3' tevens voor een café voor zover voorkomend in categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kantoor en showrooms' op de begane grond uitsluitend voor kantoren, showrooms en publieksgerichte dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - installatiebedrijf' tevens voor een installatiebedrijf voor zover voorkomend in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- h. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- i. reclame-uitingen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- o. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **9.2 Bouwregels**

### **9.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - publiekstoegangen' zijn publiekstoegangen uitsluitend toegestaan aan de op de verbeelding aangegeven zijde.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m, mits erf- en terreinafscheidingen voor minimaal 40 % van het oppervlak open;
- d. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;
- e. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 4,0 m<sup>2</sup>;
- f. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## **9.3 Afwijken van de gebruiksregels**

### **9.3.1 Horecacategorie**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub d teneinde horecabedrijven uit een hogere categorie toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;
- b. het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;
- c. er geen onevenredige vergroting van de verkeers- en de parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan.

### **9.3.2 Horecabedrijf (type)**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub d teneinde horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen, toe te staan, maar naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën in de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;
- b. het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;
- c. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan.

### **9.3.3 Wonen op de begane grond**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 1' afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub a teneinde de aanduiding 'wonen' te kunnen toevoegen om ook wonen op de begane grond toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;
- b. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk en de parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan.

## **Artikel 10 Detailhandel**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - installatiebedrijf' tevens een installatiebedrijf is toegestaan.
- b. het wonen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. terreinen en erven.

met daaraan ondergeschikt:

- d. reclame-uitingen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de maximum bruto vloeroppervlakte van de supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' bedraagt 2.840 m<sup>2</sup>.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,5 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overkappingen ten behoeve van het (droog) laden en lossen van vrachtwagens, bedraagt 6,0 m, met een maximum diepte van 6,0 m mits direct verbonden met het hoofdgebouw;
- c. de maximum bouwhoogte van overige overkappingen bedraagt 4,0 m;
- d. de maximum bouwhoogte van een reclamezuil bedraagt 8,0 m, met een maximum oppervlakte van 2,0 m<sup>2</sup>;
- e. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 4,0 m<sup>2</sup>;
- f. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 20,0 m.

#### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de uitpandige vluchtroutes, nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bouwwerken en uitritten;
- b. de inrichting van terreinen.

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **10.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- d. geluidhinderlijke inrichtingen;
- e. zelfstandige kantoren;
- f. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- g. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- h. opslag voor de naar de weg gekeerde bouwgrond;
- i. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

##### **10.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

Het gebruik als detailhandel in de vorm van een supermarkt ter plaatse van de aanduiding supermarkt is enkel toegestaan voor zover het gebruik van het kadastrale perceel sectie G, nummer 715 als supermarkt is gestaakt en gestaakt wordt gehouden.

## **Artikel 11 Groen**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. langzaamverkeersverbindingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mede voor parkeerplaatsen;
- e. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. een cultuurhistorisch landschapselement ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie';

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan, met dien verstande dat wel gebouwen en overkappingen in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer zijn toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

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

### **11.3.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders binnen de gronden voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanleggen van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van onder- of bovengrondse hoofdtransportleidingen voor gassen, vloeistoffen, energie en/of telecommunicatie;
- c. het aanleggen van andere ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
- d. het verwijderen dan wel aanbrengen van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. het egaliseren of anderszins ophogen of afgraven van gronden.

### **11.3.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld onder artikel 11 lid 3.1 is slechts toelaatbaar, indien door die werken en/of werkzaamheden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### **11.3.3 Uitzonderingen**

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding en het beheer van het onderhavige gebied;



- b. werkzaamheden die worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurwet en handelingen opleveren waarvoor krachtens die wet een vergunning van de Minister is vereist, dan wel handelingen die zijn voorzien in een beheersplan als bedoeld in die wet;
- c. andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van de ruimtelijke ordening van niet ingrijpende betekenis zijn.

#### **11.4 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **11.4.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 12**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 12' wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. er wordt voldaan aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- b. bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. de ontwikkeling past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- d. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- e. de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 12 Horeca**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2a van de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca t/m categorie 4' tevens een hotel voor zover voorkomend in categorie 4 van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan.
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- d. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,0 m respectievelijk 5,0 m.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
  - 1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;
- f. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

### **12.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **12.3.1 Horecacategorie**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1 sub a teneinde horecabedrijven uit een hogere categorie toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;
- b. het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;
- c. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan.

#### **12.3.2 Horecabedrijf (type)**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1 sub a teneinde horecabedrijven die niet in de Staat van Horeca-activiteiten voorkomen, toe te staan, maar naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën in de Staat van Horeca-activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de afwijking geen onevenredige hinder voor de directe omgeving tot gevolg mag hebben;
- b. het parkeren ten behoeve van het horecabedrijf op de bij het horecabedrijf behorende gronden moet plaatsvinden;
- c. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk in de omgeving mag ontstaan.

## Artikel 13 Kantoor

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. reclame-uitingen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m, mits transparant uitgevoerd;
- d. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## Artikel 14 Maatschappelijk

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend een kerk is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen op de verdieping is toegestaan;

4. ter plaatse van de aanduiding 'woongebied' tevens aaneengebouwde grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- b. één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen;
- c. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- d. reclame-uitingen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **14.2 Bouwregels**

### **14.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de maximum bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen 6,0 m respectievelijk 9,0 m;
- f. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedraagt 50 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'woongebied' mogen maximaal 20 wooneenheden worden gerealiseerd, met een maximum goot- en bouwhoogte van 6,0 respectievelijk 10,0 m en een minimum en maximum dakhelling van 30 graden respectievelijk 60 graden. Voor het overige moet aangesloten worden bij de bepalingen in de bestemming 'Woongebied'.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan het openbaar gebied) bedraagt 2,0 m, mits transparant uitgevoerd;

- d. reclame-uitingen mogen maximaal 0,6 m uit de gevel van een gebouw worden gebouwd, met dien verstande dat het een situatie moet betreffen waarin wordt voorzien door het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- e. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;
- f. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## **Artikel 15 Natuur**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. laanbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - laanbeplanting';
- e. extensieve openluchtrecreatie.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

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

#### **15.3.1 Algemeen**

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### **15.3.2 Voorwaarden**

De in artikel 15 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### **15.3.3 Uitzonderingen**

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:

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

## Artikel 16 Recreatie

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dorpsrandzone' uitsluitend (extensieve) dagrecreatieve voorzieningen, semi-agrarische voorzieningen, dierenweiden, volkstuinen, speelvoorzieningen, infrastructurele (parkeer)voorzieningen ten behoeve van het aangrenzende (woon-)gebied en geluidswerende voorzieningen zijn toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'manege' uitsluitend een manege is toegestaan.
- b. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dorpsrandzone' per volkstuin één broeikas mag worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen, niet zijnde broeikassen, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de maximum bouwhoogte c.q. de maximum oppervlakte van broeikassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dorpsrandzone' bedragen 1,0 m respectievelijk 10,0 m<sup>2</sup>;
- d. de maximum oppervlakte aan gebouwen en overkappingen voor de manege, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)'.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt 4,0 m;

- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## Artikel 17 Sport

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens maatschappelijk voorzieningen en horeca t/m categorie 3 zijn toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
- b. kinderopvang;
- c. een zend- en ontvanginstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvanginstallatie';
- d. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd die noodzakelijk zijn in verband met de bestemming zoals fietsenstallingen, kassahokjes en dug-outs;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen, niet zijnde de gebouwen en overkappingen die buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de maximum bouwhoogte c.q. de maximum oppervlakte van de gebouwen en overkappingen die buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, bedragen 2,5 m respectievelijk 50,0 m<sup>2</sup>.

#### 17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 18,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- c. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten en speelvoorzieningen bedraagt 6,0 m;

- d. de maximum bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt 40,0 m;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 10,0 m;

## Artikel 18 Tuin

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen;
- b. erkers, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ook andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- c. waterberging, ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- d. een in- en uitrit bij het aangrenzende bedrijf met een minimum breedte van 3,0 m ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, zijn, behoudens bestaande gebouwen, niet toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken moeten aan het hoofdgebouw worden vastgebouwd;
- c. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met dien verstande dat:
  1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  3. het bijbehorend bouwwerk maximaal 70 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- d. aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend worden opgericht met dien verstande dat:
  1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  3. de minimum afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn 3,0 m moet bedragen.
- e. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m.
- f. de inhoud, de oppervlakte, de hoogte en de situering van bestaande gebouwen, anders dan bedoeld in sub b t/m e, mag niet worden veranderd;



- g. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zowel aangebouwde als vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
  - 1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 m.

### **18.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het langer dan 14 dagen stallen van caravans, boten en andere kampeermiddelen op de gronden als bedoeld in artikel 18 lid 1.

## **Artikel 19 Verkeer**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, waarbij opstelstroken en busstroken niet worden meegeteld;
- b. overige verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- d. ambulante handel;
- e. evenementen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. reclame- uitingen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## **19.2 Bouwregels**

### **19.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. het bouwen van gebouwen en overkappingen is niet toegestaan, met dien verstande dat:
  1. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het openbaar vervoer, nutsvoorzieningen en fietsenstallingen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 m;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', garageboxen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 m.

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

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

- a. de maximum bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- b. hekwerken op garageboxen zijn niet toegestaan;
- c. de maximum bouwhoogte van reclame-uitingen bedraagt 4,0 m, met dien verstande dat de maximum oppervlakte voor verlichte reclame-uitingen 0,5 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 6,0 m.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2.2 sub b teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van hekwerken 1,5 m bedraagt, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in artikel 2) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
- b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

### **19.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming(en) 'Tuin' en/ of 'Wonen', indien in het kader van een verzoek om additionele gronduitgifte positief is beslist. Door de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

## **Artikel 20 Water**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. recreatief medegebruik;
- d. kaden en oevers;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## 20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend de volgende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, toegestaan:
  1. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen met een maximum bouwhoogte van 3,0 m;
  2. steigers en vlonders waarbij de volgende bepalingen gelden:
    - i. ten behoeve van de steigers en vlonders mogen geen palen worden geplaatst in de waterbodem;
    - ii. de onderkant van de constructie moet minimaal 0,5 m boven het waterpeil worden aangelegd;
    - iii. de steiger of vlonder mag niet aan de oeverbeschermingsconstructie worden bevestigd;
    - iv. steigers en vlonders moeten aan de volgende afmetingen te voldoen:

Bij een waterbreedte van:	mag de maximale oversteek of vlonder vanaf de waterlijn bedragen:
< 4,0 m	0 m
4,0 tot 8,0 m	0,5 m
> 8,0 m	1,0 m

## Artikel 21 Wonen

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens de bestaande verkoopvloeroppervlakte aan detailhandel is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens de bestaande bruto vloeroppervlakte aan kantoren is toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens een tandartsenpraktijk op de begane grond is toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens opslag is toegestaan.
- b. uitsluitend de aanleg, het behoud en het herstel van een beukenhaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - haag';
- c. een in- en uitrit bij het aangrenzende bedrijf met een minimum breedte 3,0 m ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

## 21.2 Bouwregels

### 21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het aantal aangegeven wooneenheden bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' mag de oppervlakte van een woning niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' mag de inhoud van een woning niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' mag de helling van het dak van een woning niet minder respectievelijk meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld', specifieke bouwaanduiding - patio', 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' respectievelijk 'vrijstaand' mogen uitsluitend de aangeduide woningtypen gebouwd worden;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;
- i. de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- j. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de gevellijn worden gebouwd.

### 21.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijk te bebouwen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bepaald aan de hand van de in de navolgende tabel opgenomen staffel, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverkapt moet blijven; bij het bepalen van de maximum oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet meegerekend:

<i>Oppervlakte perceel (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)</i>
Tot en met 300	50
Vanaf 300 tot en met 500	70
Vanaf 500 tot en met 750	80
Groter dan 750	100

- b. de maximum oppervlakte per bijbehorend bouwwerk bedraagt 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw zoveel als is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
- d. indien de bestaande oppervlakte groter is dan de oppervlakte genoemd in lid a en b, geldt die oppervlakte als maximum;
- e. bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen bedraagt de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m en bedraagt de maximum bouwhoogte 0,3 m boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer met een absoluut maximum van 4,0 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken aan de zijgevel van het hoofdgebouw bij meer dan twee-aaneengebouwde woningen 5,5 m;
- g. bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen bedragen de maximum goot- en bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- h. de maximum goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- i. de maximum bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt 3,0 m.

### **21.2.3 Bouwwerken, geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
  - 1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. hekwerken op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- g. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

### **21.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **21.3.1 Hekwerken op gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 2.3 sub e teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van hekwerken 1,5 m bedraagt, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in artikel 2) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
- b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

#### **21.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van de woning voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:

1. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd worden buiten het hoofdgebouw;
  2. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met dien verstande dat een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup> geldt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
  3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten een nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
  - c. het gebruik van een woning door twee of meer huishoudens;
  - d. het gebruik van gebouwen en gronden ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' voor deze activiteiten indien het betreffende oppervlak gedurende een aaneengesloten periode van 2 jaren uitsluitend is gebruikt voor woondoeleinden.

### **21.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 4 om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan in bijbehorende bouwwerken, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'.

## **Artikel 22 Wonen - Griftdijk**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis gebonden beroepen.
- b. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### **22.2 Bouwregels**

#### **22.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden binnen het bestemmingsvlak bedraagt 25;
- c. ter plaatse van de aanduiding(en):
  - 1. 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
  - 2. 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
  - 3. 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd.
- d. de maximum inhoud van een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 600 m<sup>3</sup>;
- e. tussen twee niet aaneengebouwde grondgebonden woningen bedraagt de minimum afstand van elk van de hoofdgebouwen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens 3,0 m;
- f. de maximum bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt 12,0 m, waarbij de minimum afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens 5,0 m bedraagt, met dien verstande dat:
  - 1. indien de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, de bestaande bouwdiepte als maximum geldt;
  - 2. indien de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minder bedraagt, deze afstand als minimum geldt.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' moet de voorgevel van de woning ter plaatse van de gevellijn worden gebouwd, of op ten hoogste 1,0 m achter en evenwijdig aan die gevellijn, dan wel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht.

### 22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten worden gebouwd op minimaal 1,0 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- b. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met dien verstande dat:
  - 1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  - 3. het bijbehorend bouwwerk maximaal 70 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- c. aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend worden opgericht met dien verstande dat:
  - 1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  - 3. de minimum afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn 3,0 m moet bedragen.
- d. de maximum diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de gevel waaraan wordt gebouwd bedraagt 3,5 m;
- e. de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (waaronder overkappingen) bedraagt 50 % van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een minimum aaneengesloten oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en/of achtererf onbebouwd en onoverdekt moet blijven;
- f. de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (waaronder overkappingen) bedraagt 75 m<sup>2</sup>, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer bedraagt dan 750 m<sup>2</sup>;
- g. de maximum oppervlakte van één bijbehorend bouwwerk (waaronder een overkapping) bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- h. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m;
- i. de maximum bouwhoogte van vrijstaande overkappingen bedraagt 3,0 m.

### **22.2.3 Bouwwerken, geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
  1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. hekwerken op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- f. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 10,0 m;
- g. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3,0 m.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **22.3.1 Hekwerken op gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2.3 sub e teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van hekwerken 1,5 m bedraagt, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in artikel 2) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
- b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

### **22.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **22.4.1 Algemeen**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van de woning voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
  1. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd worden buiten het hoofdgebouw;
  2. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met dien verstande dat een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup> geldt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
  3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten een nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van een woning door twee of meer huishoudens;



- d. het gebruik van gebouwen en gronden ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' voor deze activiteiten indien het betreffende oppervlak gedurende een aaneengesloten periode van 2 jaren uitsluitend is gebruikt voor woondoeleinden.

#### **22.4.2 Parkeren**

In afwijking van het bepaalde in artikel 35 lid 1.1 geldt voor autoparkeerplaatsen het volgende:

- a. Per (half)vrijstaande woning moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Per vrijstaande woning moeten hiervoor ten minste twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Per halfvrijstaande moet hiervoor ten minste één parkeerplaats worden gerealiseerd en in stand gehouden.

#### **22.4.3 Voorwaardelijke verplichting groene afscheiding paardenbak**

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 22 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van een groene afscheiding zoals bepaald onder b, teneinde te komen tot een goede ruimtelijke afscheiding met de paardenbak, op perceel sectie H nummer 675, zolang deze binnen een afstand van 13,0 m is gelegen van het perceel van de dichtstbijzijnde nieuw op te richten woning;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 22 lid 1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hekwerk met hедера' uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van een hekwerk met hедера, teneinde te komen tot een goede afscheiding. Het hekwerk met hедера voldoet ten minste aan de volgende voorwaarden:
- c. de minimum bouwhoogte van het hekwerk bedraagt 1,5 m;
- d. de minimum breedte van de hедера bedraagt 0,5 m.

#### **22.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 4 om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan in bijbehorende bouwwerken.

### **Artikel 23 Woongebied**

#### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met bijbehorende erven en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. wegen en paden;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. ten minste 10 % van het bestemmingsvlak ten behoeve van groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- h. wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
- i. een afschermdende groenwal van ten minste 8,0 m breed, ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

## **23.2 Bouwregels**

### **23.2.1 Toegestane bouwwerken**

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen en aan- en uitbouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde.

### **23.2.2 Bouwen**

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

#### **23.2.2.1 Hoofdgebouwen**

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- b. indien een bouwvlak aanwezig is moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de minimum afstand tussen twee niet als zodanig aaneengebouwde woningen 3,0 m bedraagt en de maximum diepte van het hoofdgebouw 12,0 m;
- c. woningen mogen vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld', specifieke bouwaanduiding - patio' respectievelijk 'vrijstaand' uitsluitend de aangeduide woningtypen gebouwd mogen worden;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woningen zijn toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen de woningen gestapeld worden gebouwd;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangeduid, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van gestapelde woningen 15,0 m bedraagt;
- f. de minimum en maximum dakhelling van woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' is aangegeven;
- g. de minimum afstand van voorgevels van woningen tot het openbaar gebied bedraagt 3,0 m;
- h. de minimum afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens tussen twee niet als zodanig aaneengebouwde woningen bedraagt 3,0 m.

#### **23.2.2.2 Bijbehorende bouwwerken, geen overkappingen zijnde**

- a. bijbehorende bouwwerken, geen overkappingen zijnde, moeten worden gebouwd op minimaal 3,0 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximum diepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, geen overkappingen zijnde, ten opzichte van de gevel waaraan wordt gebouwd bedraagt 3,0 m;
- c. vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht met dien verstande dat:
  1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  3. het bijbehorend bouwwerk maximaal 70 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- d. aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag een bijbehorend worden opgericht met dien verstande dat:
  1. de maximum bebouwde oppervlakte 6,0 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de maximum diepte 1,5 m bedraagt;
  3. de minimum afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn 3,0 m moet bedragen.

- e. de gezamenlijk te bebouwen maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf wordt bepaald aan de hand van de in de navolgende tabel opgenomen staffel, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverkapt moet blijven; bij het bepalen van de maximum oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet meegerekend:

<i>Oppervlakte perceel (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)</i>
Tot en met 300	50
Vanaf 300 tot en met 500	70
Vanaf 500 tot en met 750	80
Groter dan 750	100

- f. de maximum oppervlakte per bijbehorend bouwwerk bedraagt 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen 3,3 m respectievelijk 5,5 m.

### **23.2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van woningen**

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) bedraagt 2,0 m;
- c. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c zijn erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 2,0 m indien:
  - 1. het een erfafscheiding betreft die vanaf een hoogte van 1,0 m voor minimaal 50 % transparant is en, indien gewenst, van beplanting wordt voorzien.
- e. ten dienste van woningen zijn geen steigers aan het water toegestaan;
- f. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,5 m bedragen;
- g. de maximum bouwhoogte van overkappingen bedraagt 3,0 m bedragen;
- h. de gezamenlijke maximum oppervlakte aan overkappingen bedraagt 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- i. hekwerken op hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- j. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3,0 m.

## **23.3 Afwijken van de bouwregels**

### **23.3.1 Aantal woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied 2' afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.2.1 sub a en toestaan dat maximaal 22 woningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- b. er moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor de aanleg van parkeervoorzieningen;
- c. de toename van het aantal woningen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de inrichting van het openbaar gebied;
- d. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32 lid 1.

### **23.3.2 Afstanden voorgevels tot openbaar gebied**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.2.1 sub g om voorgevels van woningen tot op 1,0 m van het openbaar gebied toe te staan met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- b. de afwijking voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- c. de afwijking geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.

### **23.3.3 Hekwerken op gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.2.3 sub i teneinde hekwerken op gebouwen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van hekwerken 1,5 m bedraagt, waarbij de hoogte (in afwijking van het bepaalde in artikel 2) wordt gemeten vanaf de voet van het hekwerk;
- b. dit niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen.

### **23.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van de woning voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, voor zover:
  1. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gerealiseerd worden buiten het hoofdgebouw;
  2. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten groter is dan 30 % van het vloeroppervlak van de woning, met dien verstande dat een absoluut maximum van 50 m<sup>2</sup> geldt, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
  3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten een nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van een woning door twee of meer huishoudens.

### **23.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 4 om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan in bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat een bed & breakfast niet is toegestaan in bijbehorende bouwwerken.

### **23.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de aanduiding 'houtwal' van de verbeelding wordt verwijderd, met dien verstande dat:

- a. eerst de gebiedsaanduiding zoals genoemd in artikel 32 lid 1 moet zijn verwijderd;
- b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 24 Leiding - Gas

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' met de daarbij behorende belemmeringenstrook.
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 24.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd ten dienste van de onder artikel 24 lid 1 genoemde leiding;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 5,0 m;
- c. 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.

### 24.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 24 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven bestemming dan wel gebouwen ten dienste van leiding, met dien verstande dat:

- a. door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 24 lid 1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

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

#### 24.4.1 Algemeen

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### **24.4.2 Voorwaarden**

De in artikel 24 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover geen aantasting van de belangen van de leiding en de daarbij behorende beschermingszone ontstaat of kan ontstaan. Dienaangaande wordt voor verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

#### **24.4.3 Uitzonderingen**

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:

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

### **Artikel 25 Leiding - Riool**

#### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een rioolwatertransportleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool' met de daarbij behorende belemmeringstrook.
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

#### **25.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in artikel 25 lid 1 genoemde leiding;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 5,0 m;
- c. 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.

#### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 25 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven bestemming dan wel gebouwen ten dienste van leiding, met dien verstande dat:

- a. door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 25 lid 1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

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

### **25.4.1 Algemeen**

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

### **25.4.2 Voorwaarden**

De in artikel 25 lid 4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover geen aantasting van de belangen van de leiding en de daarbij behorende beschermingszone ontstaat of kan ontstaan. Dienaangaande wordt voor verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **25.4.3 Uitzonderingen**

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor:

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

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie 1**

-

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### **26.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
  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, of;
  2. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of:

3. bebouwing met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;
- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50,0 m van een beschermd archeologisch monument.

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

#### **26.4.1 Algemeen**

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

#### **26.4.2 Voorwaarden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

#### **26.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 26 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

### **26.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



## Artikel 27 Waarde - Archeologie 2

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### 27.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
  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, of;
  2. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of;
  3. bebouwing met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;
- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50,0 m van een beschermd archeologisch monument.

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

#### 27.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

#### **27.4.2 Voorwaarden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 27 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

#### **27.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 27 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

#### **27.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

### **Artikel 28 Waarde - Archeologie 3**

#### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het beschermen en het behouden van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

#### **28.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:
  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, of;
  2. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m reiken, of;
  3. bebouwing met een maximum oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28 lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden

voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;

- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m<sup>2</sup> en het terrein niet is gelegen binnen 50,0 m van een beschermd archeologisch monument.

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

### **28.4.1 Algemeen**

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,3 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

### **28.4.2 Voorwaarden**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 28 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. uit een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

### **28.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 28 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

## **28.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze dubbelbestemming (deels) komt te vervallen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

## 3 Algemene regels

### Artikel 29 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 30 Algemene bouwregels

#### 30.1 Bestaande maatvoering

- a. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die meer bedragen dan in deze regels zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstanden, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en aantallen die minder bedragen dan in deze voorschriften zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is het bepaalde in de leden a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

#### 30.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag.

#### 30.3 Platte daken

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van de afdekking van gebouwen, mogen de gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt. Voor zover een platte afdekking wordt toegepast, geeft de op de verbeelding aangegeven maximum goothoogte de maximum bouwhoogte van het boeibord van het platte dak aan.

### Artikel 31 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- b. de opslag van rij- of voertuigen die voor de sloop bestemd zijn of reeds gedeeltelijk gesloopt zijn, of de opslag van daaruit reeds gesloopte materialen;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- d. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m;
- e. (straat)prostitutie;
- f. een escortbedrijf;
- g. een seksinrichting;
- h. een speelautomatenhal.

## **Artikel 32 Algemene aanduidingsregels**

### **32.1 Milieuzone - hinder bedrijven**

#### **32.1.1 Aanduidingsomschrijving**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hinder bedrijven' zijn geen woningen toegestaan.

#### **32.1.2 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de aanduiding 'milieuzone - hinder bedrijven' van de verbeelding wordt verwijderd, naar gelang de milieuhinder van het desbetreffende bedrijf of bedrijven wordt vermindert of opgeheven, krachtens wijziging of intrekking van de milieuvergunning of anderszins rechtens.

### **32.2 Milieuzone - boringsvrije zone**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' geldt krachtens de Provinciale Milieuverordening een boringsvrije zone voor de instandhouding en bescherming van de kleilaag diep in de bodem ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

Volgens de Provinciale Milieuverordening zijn grondwerkzaamheden op een diepte van 10,0 m of meer, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, niet toegestaan, tenzij Gedeputeerde Staten daarvoor een ontheffing verlenen.

### **32.3 Milieuzone - geurzone**

#### **32.3.1 Aanduidingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'milieuzone - geurzone' aangewezen gronden zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geurbelasting voor geurgevoelige objecten.

#### **32.3.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen geurgevoelige objecten worden gebouwd.

#### **32.3.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32 lid 3.2 en worden toegestaan dat geurgevoelige objecten worden gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en/of leefklimaat van personen.

#### **32.3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken als geurgevoelig object.

#### **32.3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32 lid 3.4 en worden toegestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als geurgevoelig object, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en/of leefklimaat van personen.

### **32.3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'milieuzone - geurzone' wordt verwijderd, mits de betreffende inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'milieuzone - geurzone' wordt gewijzigd, mits:
  1. voor de betreffende inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd (indien van toepassing);
  2. de ligging van de geurzone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende milieuafstand;
  3. zich binnen de gewijzigde zone geen geurgevoelige objecten bevinden.

## **32.4 Veiligheidszone - bevi**

### **32.4.1 Aanduidingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'veiligheidszone – bevi' aangewezen gronden zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van (beperkt) kwetsbare objecten vanwege een risicovolle inrichting.

### **32.4.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **32.4.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32 lid 4.2 en worden toegestaan dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en het groepsrisico wordt verantwoord.

### **32.4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken als (beperkt) kwetsbaar object.

### **32.4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32 lid 4.4 en worden toegestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als (beperkt) kwetsbaar object, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en het groepsrisico wordt verantwoord.

### **32.4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd, mits:
  1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd (indien van toepassing);
  2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

## **Artikel 33 Algemene afwijkingsregels**

### **33.1 Afwijken maatvoering**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen en bebouwingspercentages, met maximaal 10 % indien ter plaatse aanwezige waarden niet op onevenredige wijze (kunnen) worden aangetast.

### **33.2 Antenne-installaties**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van antenne-installaties, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, 15,0 m bedraagt;
- b. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie, 5,0 m bedraagt;
- c. de maximum bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, 5,0 m bedraagt.

### **33.3 Kleine gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regels van het plan, voor het toestaan van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van openbare nutsbedrijven of van andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare instellingen, zoals transformatorhuizen, gasreducerstations, schakelhuizen, gemaalgebouwen, fietsenstallingen enabri's, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte van deze gebouwen 3,0 m bedraagt;
- b. de maximum oppervlakte van deze gebouwen 25,0 m<sup>2</sup> per gebouw bedraagt.

### **33.4 Afwegingskader**

Een in artikel 33 lid 1, artikel 33 lid 2 en artikel 33 lid 3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 34 Algemene wijzigingsregels**

### **34.1 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. het aanpassen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband

- met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
- b. het overschrijden van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,0 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot;
  - c. het wijzigen van de Staat van bedrijfsactiviteiten of de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
  - d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

### **34.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen' en 'Tuin' met dien verstande dat:

- a. alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en in plaats hiervan mogen maximaal vijf grondgebonden woningen worden opgericht. Indien de huidige (bedrijfs)woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, blijft bestaan mogen maximaal vier grondgebonden woningen worden opgericht;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedragen 6,0 m respectievelijk 10,0 m;
- c. de maximum inhoud per woning bedraagt 600 m<sup>3</sup>;
- d. het wijzigingsplan moet milieutechnisch aanvaardbaar zijn, waarbij in ieder geval moet worden aangetoond dat:
  1. de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
  2. voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid dan wel een middels een hogere waarden procedure te verkrijgen hogere grenswaarde;
  3. de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
  4. er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat;
- e. er wordt aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- f. de ontwikkeling de uitoefening van bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering niet onevenredig belemmert;
- g. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- h. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- i. een planschaderisicoanalyse wordt uitgevoerd;
- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **34.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van de bouw van maximaal 6 grondgebonden woningen in maximaal twee bouwlagen met kap met dien verstande dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- b. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en (agrarische) geurhinder;
- c. de ontwikkeling de uitoefening van bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering niet onevenredig belemmert;



- d. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- e. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- f. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de belangen van derden;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **34.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen' en 'Tuin', ten behoeve van de bouw van maximaal 4 grondgebonden woningen in maximaal 2 bouwlagen met kap met dien verstande dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- b. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en (agrarische) geurhinder;
- c. de ontwikkeling de uitoefening van bestaande bedrijven en hun bedrijfsvoering niet onevenredig belemmert;
- d. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- e. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- f. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de belangen van derden;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **34.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. er wordt voldaan aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- b. bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. de ontwikkeling past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- d. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- e. de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de belangen van derden;
  - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **34.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 6' wijzigen in de bestemming(en) 'Centrum', 'Tuin', 'Verkeer' en/of 'Wonen' met dien verstande dat:

- a. centrumfuncties, zoals detailhandel, publieksgerichte dienstverlening, ambachtelijke- en/of horecabedrijven uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond; het wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen (1e en 2e etage);
- b. voorzieningen ten behoeve van het parkeren ondergronds zijn toegestaan;
- c. het maximum bebouwingspercentage binnen het wijzigingsgebied 80 % bedraagt;
- d. de gebouwen op een minimum afstand van 8,0 m uit de as van de Dorpsstraat respectievelijk 6,0 m uit de as van de parallelweg (van de Geeresteinselaan) gebouwd moeten worden;
- e. de maximum goot- en bouwhoogte van de gebouwen 7,0 m respectievelijk 10,0 m bedraagt;
- f. binnen het wijzigingsgebied maximaal 700 m<sup>2</sup> netto verkoopvloeroppervlakte is toegestaan;
- g. binnen het wijzigingsgebied maximaal 15 (gestapelde) woningen zijn toegestaan;
- h. binnen een strook van 10,0 m van de perceelgrens van de woning aan de Geeresteinselaan 6 uitsluitend één eengezinswoning is toegestaan, waarbij geldt, dat:
  - 1. de maximum breedte van de woning 10,0 m bedraagt;
  - 2. de maximum goot- en bouwhoogte van de woning 6,0 m respectievelijk 9,0 m bedragen;
  - 3. achter de woning een tuin en een overdekte parkeerplaats zijn toegestaan;
  - 4. de rooilijn gelijk ligt aan de woning op de Geeresteinselaan 6.
- i. de ontwikkelingen moeten passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- j. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast indien is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie;
- k. na wijziging zijn de bepalingen uit de bestemmingen 'Centrum', 'Tuin', 'Verkeer' respectievelijk 'Wonen' onverkort van toepassing.

#### **34.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming en de bebouwingsbepalingen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer met dien verstande dat:

- a. binnen het wijzigingsgebied maximaal 8 grondgebonden (half)vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. de woningen op een minimum afstand van 8,0 m van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- c. de voorgevel van de woningen op een minimum afstand van 15,0 m tot de as van de Voorstraat moet worden gesitueerd;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen 3,0 m respectievelijk 8,0 m bedraagt;
- e. ten behoeve van de ontsluiting van het woongebied is een weg toegestaan met een maximum breedte van 5,0 m;
- f. de wijzigingsbevoegdheid mag pas worden toegepast indien is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- g. na wijziging zijn de bepalingen uit de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin' respectievelijk 'Verkeer' onverkort van toepassing.

#### **34.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 8' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk', ten behoeve van de bouw van een gebouw voor appartementen en/of maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte 10,0 m bedraagt;
- b. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- c. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- d. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;

- e. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- f. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **34.9 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 9**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming(en) ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' wijzigen in de bestemming(en) 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water', ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw, met dien verstande dat:

- a. de maximum bouwhoogte 10,0 m bedraagt;
- b. het maximum aantal wooneenheden 40 bedraagt;
- c. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffende gebruik;
- d. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- e. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- f. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- g. aantoonbaar wordt gemaakt dat de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **34.10 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 10' wijzigen in de bestemming(en) 'Verkeer' en/of 'Bedrijventerrein - 1', met dien verstande dat:

- a. er wordt voldaan aan de wettelijke normen wat betreft geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit;
- b. bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c. de ontwikkeling past in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast;
- d. overleg met het waterschap plaatsvindt in het kader van de watertoets;
- e. de aanwezige flora en fauna niet wordt aangetast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van derden;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 35 Overige regels**

### **35.1 Parkeren**

Tenzij in hoofdstuk 2 expliciet is voorzien in een andere regel ten aanzien van de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, gelden de volgende regelingen:

### 35.1.1 Aantal autoparkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het bouwen van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen uit CROW-publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) of de opvolger(s) daarvan.

#### *Afmetingen*

De bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten voldoen aan de volgende bepalingen:

- haaks parkeren: ten minste 2,5 x 5,0 m;
- langsparkeren: ten minste 2,0 x 6,0 m;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst: ten minste 3,5 m x 5,0 m.

### 35.1.2 Aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein

- a. onverminderd het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 28 moet bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel, worden voorzien in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen volgens de kencijfers uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (of de opvolger van deze publicatie) van het CROW voor de volgende functies: kantoren, scholen, winkelen, horeca, gezondheidszorg en maatschappelijke voorzieningen, sport, cultuur en ontspanning en woningen;
- b. er mag beargumenteerd worden afgeweken van deze kencijfers binnen de aangegeven bandbreedte uit de publicatie genoemd in lid a;
- c. bij de berekening van het aantal fietsparkeerplaatsen volgens lid a, worden de ten tijde van het rechtskracht krijgen van dit plan voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen in gebruik zijnde, of voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen geplande gronden, buiten beschouwing gelaten;
- d. voor zover er door het oprichten van nieuwe bouwwerken of het vergroten van bestaande bouwwerken, fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen verloren gaan, dienen deze in gelijke omvang te worden gecompenseerd;
- e. indien bij de eindberekening het aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen uitkomt op een halve of meer, dan vindt de afronding naar boven plaats. Minder dan een halve wordt naar beneden afgerond;
- f. voor niet onder lid a genoemde functies gelden geen normen voor fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen;
- g. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien:
  1. het gebruik niet wijzigt;
  2. is aangetoond dat als gevolg van de uitbreiding de parkeerbehoefte niet toeneemt.
- h. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien op het bouwperceel redelijkerwijs geen gronden (meer) beschikbaar kunnen worden gehouden ten behoeve van een fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen en in voldoende mate binnen redelijke afstand van het bouwperceel in fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen is of kan worden voorzien;
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a, indien op het bouwperceel in de bestaande situatie meer of een gelijk aantal fietsparkeerplaatsen in stallingsruimte voor fietsen aanwezig is, dan ingevolge lid a voor de in zijn geheel gerealiseerde bebouwing en/of wijziging van het gebruik is vereist;
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid a, indien uitbreiding van de bebouwing niet leidt tot een grotere behoefte aan fietsparkeerplaatsen.

### **35.1.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder artikel 35 lid 1.1 en artikel 35 lid 1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

### **35.2 Monumenten**

- a. De op de verbeelding ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aanwezige monumenten mogen niet worden herbouwd en/of verbouwd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van de herbouw en/of verbouw van de op de verbeelding aangeduide monumenten, mits:
  1. geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit;
  2. verplicht advies wordt ingewonnen van de plaatselijke commissie welstand, monumenten en architectuur.
- c. Een verbouwing, waarbij de genoemde waarden worden aangetast is slechts toelaatbaar in gevallen waarin, indien niet zou worden verbouwd, de gebruiksmogelijkheden van de gronden en/of bouwwerken onevenredig zouden worden beperkt.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 36 Overgangsrecht

#### 36.1 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 bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 36.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na de 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. Lid 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 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Woudenberg'