



## Bestemmingsplan

John F. Kennedylaan 6

Gemeente Woudenberg

**REGELS**

# Bestemmingsplan

## John F. Kennedylaan 6

Gemeente Woudenberg

### REGELS



**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156  
3904 JJ Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)

#### PLANGEGEVENS:

IDN:  
Projectnummer: **NL.IMRO.0351.BP2023JFKennedyIn6-ow01**  
Titel: **John F. Kennedylaan 6**

#### Status

Concept:  
Voorontwerp:  
Ontwerp:  
Vastgesteld:

#### Datum

16 juni 2023  
5 oktober 2023

Projectleider: C.J.M. Hanse MSc

Auteur: C.J.M. Hanse MSc

# Inhoudsopgave

<b>REGELS</b>		<b>4</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Bedrijf - 1	13
Artikel 4	Groen	16
Artikel 5	Maatschappelijk	17
Artikel 6	Tuin	18
Artikel 7	Verkeer	20
Artikel 8	Leiding - Riool	21
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>23</b>
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 10	Algemene bouwregels	24
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 14	Overige regels	28
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>30</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	30
Artikel 16	Slotregel	31

# REGELS

behorende bij het bestemmingsplan John F. Kennedylaan 6

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan John F. Kennedylaan 6 met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2023JFKennedyIn6-ow01 van de gemeente Woudenberg;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0351.BP2023JFKennedyIn6-ow01 met de bijbehorende regels en 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 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;

#### 1.8 achtergevelrooilijn

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

#### 1.9 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;

#### 1.10 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;

### **1.11 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;

### **1.12 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;

### **1.13 antenne-installatie**

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

### **1.14 bebouwing**

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

### **1.15 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;

### **1.16 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;

### **1.17 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;

### **1.18 bedrijfsgebouw**

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

### **1.19 bedrijfsperceel**

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

### **1.20 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;

### **1.21 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;

### **1.22 beperkte openingstijden**

een openstelling van maximaal 5 dagdelen (ochtend, middag, avond) per week;

### **1.23 bestand**

- 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;

### **1.24 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.25 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.26 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;

### **1.27 bouwen**

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

### **1.28 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.29 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.

### **1.30 bouwperceel**

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

### **1.31 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.32 bouwvlak**

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

### **1.33 bouwwerk**

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

### **1.34 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;

### **1.35 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;

### **1.36 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);

### **1.37 dienstverlening**

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en schoonheidsspecialisten (zie ook publieksgerichte dienstverlening);

### **1.38 erker**

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

### **1.39 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;

### **1.40 gebouw**

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

### **1.41 gemeentelijk monument**

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

### **1.42 geluidhinderlijkeinrichting**

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

### **1.43 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;

### **1.44 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;

### **1.45 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;

#### **1.46 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;

#### **1.47 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, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden, de activiteiten in de woning worden uitgeoefend en de bedrijfsuitoefening plaatsvindt door de bewoner van de woning. Onder kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt tevens het bieden van bed & breakfast (tot een maximum van 3 kamers) en internetverkoop gerekend, maar geen webwinkel;

#### **1.48 kunstobject**

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

#### **1.49 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;

#### **1.50 longstay**

het tijdelijk verblijven in een hotelkamer voor een periode van tenminste vijf nachten tot maximaal zes maanden;

#### **1.51 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;

#### **1.52 maatschappelijke voorzieningen**

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

#### **1.53 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;

#### **1.54 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;

#### **1.55 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;



#### **1.56 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;

#### **1.57 overkapping**

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

#### **1.58 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.

#### **1.59 platte afdekking**

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

#### **1.60 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;

#### **1.61 productiegebonden detailhandel**

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

#### **1.62 prostitutie**

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

#### **1.63 publiekgerichte dienstverlening**

op het publiek gerichte dienstverlening met een baliefunctie, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, stomerijen, wasserettes, makelaarskantoren, bankfilialen en internet- en belwinkels;

#### **1.64 reclamezuil**

een paal of constructie waaraan reclame-uitingen worden bevestigd;

#### **1.65 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;

#### **1.66 seniorenwoning**

een woning of wooneenheid bestemd voor een zelfstandig wonende ouderen vanaf 55 jaar;

#### **1.67 staat van bedrijfsactiviteiten**

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

#### **1.68 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;

#### **1.69 (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;

#### **1.70 supermarkt**

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

#### **1.71 terras**

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

#### **1.72 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;

#### **1.73 verenigingsgebouw**

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

#### **1.74 verkoopvloeroppervlakte (vvo)**

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

#### **1.75 volkstuinen**

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

#### **1.76 volumineuze detailhandel**

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

#### **1.77 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;

#### **1.78 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);

#### **1.79 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;

#### **1.80 woning**

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

### **1.81 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;

### **1.82 zijerf**

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

### **1.83 zorgwoning**

een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van de bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

## **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, liftschachten, ondergeschikte technische installaties en leidingen 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;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 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. onzelfstandige kantoren ten behoeve van de ter plaatse aanwezige bedrijven;

alsmede voor:

- c. uitsluitend een gemeentewerf c.q. milieustraat uit maximaal milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf/milieustraat';
- d. tuinen, terreinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 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 (%)';
- 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 minimum afstand tussen gebouwen (inclusief overkappingen) bedraagt 3,0 m;
- f. de minimum afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3,0 m;
- g. 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;
- h. het maximum bedrijfsvloeroppervlak aan kantoren bedraagt 50 % van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een absoluut maximum van 400 m<sup>2</sup>;
- i. kantoren ten behoeve van de bedrijfsuitoefening moeten vooraan op het perceel te worden gebouwd, met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg;

##### 3.2.2 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 geluidschermen bedraagt 2,3 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;
  - e. het bouwen van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van een bedrijfswoning (grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) hoger dan 1,0 m is niet toegestaan;
  - f. in afwijking van het bepaalde in lid e 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.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Afstand tot perceelsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.1 onder f 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.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 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. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e. zelfstandige detailhandel;
- f. zelfstandige kantoren;
- g. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- h. de opslag van oude metalen, schroot, lompen, papier, puin of vuilnis;
- i. 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;
- j. opslag voor de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens tenzij op de verbeelding anders aangegeven;
- k. de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,0 m.

#### **3.4.2 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.

### 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting - geluid

Het gebruik van gronden zoals bedoeld in lid 3.1 onder c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat voorzieningen welke geluid produceren op voldoende afstand van geluidsgevoelige objecten worden gesitueerd.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Bedrijfscategorieën

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1:

- 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 lid 3.1 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 lid 3.1 genoemd.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.6.1 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.
  6. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet wordt gesloopt;
  7. het maximum aantal grondgebonden wooneenheden 30 woningen per ha bedraagt;
  8. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van voornoemde bestemmingen van toepassing zijn.

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. langzaamverkeersverbindingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- e. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidswerende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. nutsvoorzieningen;

een cultuurhistorisch landschapselement ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie';

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 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.



## **Artikel 5**      **Maatschappelijk**

### **5.1**      **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- 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 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 een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %;
- c. 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)';

#### *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 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 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen;
- b. erkers;

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 bijbehorende bouwwerken zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 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. aan 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;

#### 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 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.

### **6.3 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 lid 6.1.

## **Artikel 7 Verkeer**

### **7.1 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. ambulante handel;
- d. evenementen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- j. 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. 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;

#### *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 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;
- e. tijdelijke (seizoensgebonden) terrasafdeling zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 2 meter waarbij boven 1 meter de afdeling volledig transparant moet zijn.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.2 onder 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.

### **7.4 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 8      Leiding - Riool**

### **8.1      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.

### **8.2      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 lid 8.1 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.

### **8.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.2 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 lid 8.1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
- b. door de bouw een verlegging van het tracé niet onmogelijk wordt gemaakt;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

### **8.4      Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1    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.

#### 8.4.2 Voorwaarden

De in sublid 8.4.1 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.

#### 8.4.3 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.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

## **Artikel 10      Algemene bouwregels**

### **10.1      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.

### **10.2      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.

### **10.3      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.

### **10.4      Ondergeschikte bouwdelen**

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in de regels mag voor het bouwen van ondergeschikte bouwonderdelen zoals liftkokers, trappenhuizen, liftschachten en ondergeschikte technische installaties en leidingen met ten hoogste 3 meter worden overschreden.

### **10.5      Overschrijding bouwgrenzen**

Voor zover noch op de verbeelding, noch in de regels, regels zijn opgenomen ten aanzien van overschrijding van de bouwgrenzen, en de verkeersveiligheid gewaarborgd is mogen in afwijking van de verbeelding bouwgrenzen uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, fundering, balkons, entreeporallen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.



## Artikel 11      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, tenzij anders aangegeven op de verbeelding;
- 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 12      Algemene afwijkingsregels**

### **12.1      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.

### **12.2      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.

### **12.3      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.

### **12.4      Afwegingskader**

Een in lid 12.1, lid 12.2 en lid 12.3 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 13      Algemene wijzigingsregels

### 13.1      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;

## Artikel 14 Overige regels

### 14.1 Parkeren

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

#### 14.1.1 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 afwickelen. 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. In afwijking van het voorgaande kan parkeren in het openbaar gebied worden opgelost indien dit aantoonbaar middels een parkeerdrukmeting geen onevenredige gevolgen voor de parkeerdruk tot gevolg heeft of indien er aantoonbaar sprake is van een vermindering van het benodigd aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande gebruik.

#### 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.

#### 14.1.2 Aantal fietsparkeerplaatsen op eigen terrein

- a. onverminderd het bepaalde in de artikelen 3 tot en met 5 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.

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

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder sublid 14.1.1 en sublid 14.1.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 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.

#### 15.2 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 16 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan John F. Kennedylaan 6.







**KUBIEK**  
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156  
3904 JJ Veenendaal  
T. 0318 – 50 56 37

I. [www.kubiek.nu](http://www.kubiek.nu)  
E. [info@kubiek.nu](mailto:info@kubiek.nu)