

## **Zandoerle en Heers-Westervelden**

# Inhoudsopgave

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                             | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>                      | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                                       | 5         |
| Artikel 2 Wijze van meten                                 | 18        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>                      | <b>21</b> |
| Artikel 3 Agrarisch                                       | 21        |
| Artikel 4 Bos                                             | 28        |
| Artikel 5 Groen                                           | 30        |
| Artikel 6 Horeca                                          | 32        |
| Artikel 7 Maatschappelijk                                 | 36        |
| Artikel 8 Recreatie                                       | 39        |
| Artikel 9 Verkeer                                         | 41        |
| Artikel 10 Wonen - 3                                      | 44        |
| Artikel 11 Wonen - 4                                      | 52        |
| Artikel 12 Waarde - Archeologie 1                         | 62        |
| Artikel 13 Waarde - Archeologie 2                         | 65        |
| Artikel 14 Waarde - Archeologie 3                         | 68        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>                        | <b>71</b> |
| Artikel 15 Anti-dubbeltelbepaling                         | 71        |
| Artikel 16 Algemene bouwregels                            | 72        |
| Artikel 17 Algemene gebruiksregels                        | 73        |
| Artikel 18 Algemene afwijkingsregels                      | 74        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>               | <b>75</b> |
| Artikel 19 Overgangsrecht                                 | 75        |
| Artikel 20 Slotregel                                      | 76        |
| <b>Bijlagen bij regels</b>                                | <b>77</b> |
| Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen               | 78        |
| Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf    | 79        |
| Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging | 80        |

# Regels



## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan Zandoerle en Heers-Westervelden van de gemeente Veldhoven.

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.041200heerszoerle-0305 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

#### **1.3            AAB:**

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf.

#### **1.4            aan-huis-verbonden beroep:**

het in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie.

#### **1.5            aan-huis-verbonden bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede handelsactiviteiten via het internet, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

#### **1.6            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.

#### **1.7            abiotische waarden:**

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur, gevormd door organismen en leefgemeenschappen).

#### **1.8            afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw, woonunit of deel van een hoofdgebouw, waarin mantelzorg wordt verleend.

#### **1.9            agrarisch bedrijf:**

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarisch producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;

- het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;
- nader te onderscheiden in:
- grondgebonden bedrijf;
  - glastuinbouwbedrijf;
  - niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
  - intensieve veehouderij.

#### **1.10 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

#### **1.11 antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

#### **1.12 archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling, dat voldoet aan de meest actuele versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), met als resultaat het overleggen van een archeologische rapportage zoals bedoeld in de monumentenwet.

#### **1.13 archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

#### **1.14 archeologische waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

#### **1.15 architectonische waarde:**

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving.

#### **1.16 bebouwing:**

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

#### **1.17 bebouwingspercentage:**

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voorzover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

**1.18 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.19 bedrijfswoning:**

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

**1.20 begane grondbouwlaag:**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**1.21 begeleid wonen:**

een woonvorm waar bewoners met een zorgbehoefte gezamenlijk één huishouden vormen met eventueel (al dan niet gezamenlijke voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), waarbij geen sprake is van zelfstandige bewoning.

**1.22 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

- a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**1.23 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.24 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.25 bewoner:**

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

**1.26 bijgebouw:**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.27 bouwen:**

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

**1.28 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.29 bouwlaag:**

een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

**1.30 bouwperceel:**

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

**1.31 bouwperceelgrens:**

de 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:**

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

**1.34 cafetaria/snackbar/afhaalservice:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.35 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.36 caravan:**

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.

**1.37 carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's zonder eigen wanden of deuren.

**1.38 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.39 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.40 dagopvang:**

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

**1.41 dagrecreatie**

recreatieve activiteit welke plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsopgang.

**1.42 dak:**

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.43 dakkapel:**

vertikaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

**1.44 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:**

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

**1.45 detailhandel:**

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

**1.46 dichte erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 20% dicht is.

**1.47 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

**1.48 erker:**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

**1.49 erotisch getinte horeca:**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik van ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.50 erotische massagesalon:**

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding.

**1.51 escortbedrijf:**

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

**1.52 evenement:**

een grootschalig, meerdaags en/of periodiek voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens.

**1.53 extensief dagrecreatief medegebruik:**

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

**1.54 garagebox:**

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen.

**1.55 gebouw:**

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

**1.56 grondbonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een melkveehouderij, akkerbouwbedrijf of een paardenfokkerij.

**1.57 groothandel:**

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

**1.58 hoofdgebouw:**

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

**1.59 horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

**1.60 horecabedrijf categorie 1:**

een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een broodjeszaak, koffie-/theehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.61 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een café, cafetaria/snackbar/afhaalservice, conferentiecentrum, ontmoetingscentrum, restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf,

**1.62 horecabedrijf categorie 3:**

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, zalencentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.63 IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface):**

een obstakelvrije zone ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen.

**1.64 intensieve veehouderij:**

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweideij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen.

**1.65 kamerbewoning**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens.

**1.66 kamerverhuur:**

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

**1.67 kampeerauto:**

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

**1.68 kampeermiddelen:**

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.69 kantoor:**

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

**1.70 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

**1.71 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

**1.72 kinderopvang:**

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts.

**1.73 koffie-/theehuis:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie van ter plaatse bereide etenswaren.

**1.74 kunstobject:**

een bouwwerk, geen gebouw zinde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

**1.75 kunstwerk:**

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

**1.76 landschappelijke waarde:**

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

**1.77 luifel:**

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

**1.78 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en/of geestelijke gezondheid.

**1.79 mansardekap:**

zadeldak waarvan elk dakvlak geknikt is; de ondervlakken zijn steiler dan de bovenvlakken.

**1.80 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.81 nok:**

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

**1.82 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.83 ondergeschikte bouwdelen:**

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

**1.84 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.85 open erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open te zijn.

**1.86 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.87 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

**1.88 parenclub:**

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding van deze handelingen.

**1.89 parkeerplaats:**

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

**1.90 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

**1.91 pergola:**

een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

**1.92 prostitutie:**

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

**1.93 raamprostitutie:**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

**1.94 restaurant:**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**1.95 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.96 sta-plaats:**

een ten behoeve van een stacaravan volgens de regels van de grondeigenaar/verhuurder aangegeven, of in het terrein als zodanig aangeduide standplaats, waarbinnen een stacaravan over een onbepaalde tijd verblijfplaats mag hebben.

**1.97 stacaravan:**

een caravan, die, ook als hij niet-bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

**1.98 standplaats:**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

**1.99 tent:**

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken.

**1.100 twee-onder-een kapwoning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen; ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks twee-onder-een kapwoningen onderdeel zijn van deze reeks, worden als twee-onder-een kap woning aangemerkt.

**1.101 verblijfsgebied:**

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

**1.102 verkoopinrichting:**

een kraam, een wagen, een tafel of een ander fysiek middel ten behoeve van de verkoop op een standplaats.

**1.103 voorgevel:**

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

**1.104 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg en/of het openbare gebied grenst, de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en).

**1.105 vrijstaand bijgebouw:**

een bijgebouw, bestaande uit een geheel vrijstaand gebouw, waarbij de afstand van enig punt van het gebouw tot andere bouwwerken minimaal 1 meter bedraagt.

**1.106 vrijstaande woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

**1.107 water:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

**1.108 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**1.109 woonunit:**

een geprefabriceerde en verplaatsbare woning van maximaal 75 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, voor gebruik als afhankelijke woonruimte.

**1.110 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorischool, esthetisch chirurgischbedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

**1.111 zelfstandige woning:**

de woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

**1.112 zolder:**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (Nen 2580):

### **2.1      afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens.

### **2.2      afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens.

### **2.3      breedte van gebouwen:**

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

### **2.4      breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **2.5      de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn:**

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

### **2.6      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.7      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.8      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.

### **2.9      de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap.

#### **2.10 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### **2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **2.12 diepte van gebouwen:**

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken.

#### **2.13 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

#### **2.14 vloeroppervlakte:**

##### *brutovloeroppervlakte (BVO)*

De brutovloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

##### *netto vloeroppervlakte*

De oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. behoud van bijzondere landschappelijke kenmerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden', uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', uitsluitend een intensieve veehouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt', uitsluitend een boomteeltbedrijf;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning, een bedrijfswoning; met daaraan ondergeschikt:
  - g. extensief dagrecreatief medegebruik;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - automatiek' voor een automatiek voor de verkoop van agrarische producten;
- met de daarbij behorende:
  - i. voorzieningen van algemeen nut;
  - j. infrastructurele voorzieningen;
  - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paardenbakken, stapmolens, lichtmasten en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

##### 3.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

De maximale goot- en bouwhoogte mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden.

##### 3.2.2 *Bedrijfswoningen*

- a. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' zijn uitsluitend bijgebouwen bij de bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte zoals aangegeven met die aanduiding.

##### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van een stapmolen bedraagt 3 meter.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.3.1 Strijdig gebruik**

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

- a. detailhandel, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - automatiek';
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- f. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid.

#### **3.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Afhankelijk wonen**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 sub f om toe te staan dat een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de bouwvlakken te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

#### 3.4.2 *Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.2 sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf dan uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten, wat onder andere betekent dat de aanvrager door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aantoont, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
- d. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang.

#### 3.4.3 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.2 sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

#### 3.4.4 *Nevenactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in dit artikel om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden', 'intensieve veehouderij' en/of 'bomenteelt' de volgende nevenactiviteiten toe te staan:

- a. verblijfsrecreatie tot ten hoogste 25 kampeermiddelen is toegestaan mits:
  1. deze niet op kortere afstand dan 50 meter van gevoelige objecten is gelegen;
  2. het uitsluitend kampeermiddelen betreft welke gericht zijn op toeristisch kamperen en het geen chalets of stacaravans betreft;
  3. het recreatief verblijf uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met

31 oktober;

- b. bed&breakfast accommodatie is toegestaan met een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- c. bij de recreatievoorziening is ondergeschikte horeca toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- d. statische opslag in de bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan tot maximaal 1000 m<sup>2</sup>;
- e. een paardenhouderij;
  - mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de agrarische bedrijvigheid als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
  - 2. het gezamenlijk oppervlak van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarisch bedrijf mag niet worden vergroot;
  - 3. de hierboven genoemde maximaal toegestane oppervlakten zijn cumulatief van aard wat impliceert dat bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten, verbrede landbouw dan wel een aan huis gebonden beroepen het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer mag gaan bedragen dan 500 m<sup>2</sup> tot het maximale aantal m<sup>2</sup> dat gebruikt wordt ten behoeve van statische opslag tot een maximum van 1000 m<sup>2</sup>. Zorgfuncties zijn van de cumulatie uitgesloten;
  - 4. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast/belemmerd;
  - 5. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op wegen en paden plaatsvinden;
  - 6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
  - 7. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of agrarische waarden niet onevenredig worden aangetast;
  - 8. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
  - 9. de nevenactiviteiten dient milieuhygiënisch verantwoord te zijn.

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

#### **3.5.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, gehoord de waterbeheerder, op de gronden bedoeld in dit artikel de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden en/of verwijderen van houtwallen;
- b. aanleggen van verhardingen;
- c. aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
- d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
- e. het kappen van bomen met een diameter groter dan 30 centimeter.

#### **3.5.2 Uitzondering op verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden', 'intensieve veehouderij' en 'bomenteelt'.

### 3.5.3 *Toelaatbaarheid*

De in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de agrarische en/of landschappelijke functies en waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- b. ten behoeve van het kappen van een boom, deskundigen hebben aangetoond dat een boom risico op schade of ongelukken veroorzaakt ofwel aantoonbaar onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.

## 3.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 3.6.1 *Omschakeling van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen teneinde het omschakelen van een intensieve veehouderij in een grondgebonden bedrijf toe te staan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de AAB of een daarmee gelijk te stellen door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke adviseur voor het aantonen van de noodzaak en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf;
- b. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond;
- c. de omschakeling milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 3.6.2 *Wijziging in wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden', 'intensieve veehouderij' en 'bomenteelt' te wijzigen in de bestemming Wonen - 4 teneinde een nieuwe woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. vrijstaande (bij)gebouwen moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 80 m<sup>2</sup>;
- g. hergebruik van gebouwen ten behoeve van statische opslag in de vorm van een bedrijf aan huis is toegestaan tot maximaal tot 1000 m<sup>2</sup>;
- h. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het

ontwerpbestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 80 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Bij de sloop van de eerste 75% van de bestaande legale bebouwing mag 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijven. Bij de sloop van iedere volgende 10% mag de oppervlakte worden verhoogd tot 300 m<sup>2</sup>;
  2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
  3. cultuurhistorische waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt.
- i. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende (gebiedsgerichte) bestemmingen.

### 3.6.3 *Wijzigen ten behoeve van nieuwe woning*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming Wonen - 4, teneinde een nieuwe woning toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' mag slechts één nieuwe woning worden gebouwd;
- d. de woning dient een zorgvuldige vormrelatie te hebben met de omliggende monumenten;
- e. de afstand van de woning tot bestaande gebouwen dient minimaal 8 m te bedragen;
- f. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 5 m te bedragen;
- g. de afstand van de woning tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens dient overeen te komen met deze afstand op belendende percelen;
- h. de breedte van het bouwperceel dient tenminste 30 m te bedragen;
- i. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- j. de woning dient te worden afgedekt met een zadeldak of schilddak waarvan de nokrichting evenwijdig loopt met de openbare weg waaraan de woning is gelegen;
- k. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- l. bij de woning mogen bijgebouwen worden gebouwd. Deze gebouwen dienen aan het volgende te voldoen: er dient een aanduiding 'bijgebouwen' te worden opgenomen, die aansluit bij de aanduiding 'bijgebouwen' op de belendende percelen;
- m. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- n. daardoor de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- q. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;

- r. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- s. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige woningen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- t. vanuit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging;
- u. de regels van de door wijziging verkregen bestemming Wonen - 4 worden vervolgens van toepassing.

#### *3.6.4 Wijzigen bestemming Agrarisch naar bestemming Natuur of Bos of Water*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming Natuur, Bos of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische bedrijvigheid is beëindigd;
- b. natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- c. overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument betreft.

## **Artikel 4      Bos**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van bos;
- b. het duurzame behoud, herstel en verdere ontwikkeling van landschapselementen; met daaraan ondergeschikt voor:
- c. onverharde en halfverharde voet- en fietspaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. fauna(verbindings)voorzieningen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. bestaande bijgebouwen ten behoeve van woningen, uitsluitend ter plaatse van het bouwvlak.

### **4.2      Bouwregels**

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, zoals faunageleidende afrasteringen, bankjes en wegbewijzeringen worden gebouwd, alsmede gebouwen als bedoeld in 4.1 onder g.

#### **4.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

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

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

### **4.3      Specifieke gebruiksregels**

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

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

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

##### *4.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden;
- c. het diepwoelen, ontgraven en afgraven van de bodem;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde het half verharderen van paden.

##### *4.4.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

##### *4.4.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.

## **Artikel 5      Groen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een brink met brinkbeplanting;  
met daaraan ondergeschikt voor:
- b. voetpaden;
- c. straatmeubilair;
- d. dagrecreatie;
- e. kunstobjecten;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

#### *5.2.1      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

### **5.3      Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **5.4      Afwijken van de bouwregels**

#### *5.4.1      Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 voor het bouwen van wegbewijzing, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit het cultuurhistorisch aspect, een verantwoorde

stedenbouwkundige en / of landschappelijke inrichting en vormgeving.

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

### *5.5.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bomen te vellen of te rooien.

### *5.5.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 5.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds in uitvoering zijn of reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *5.5.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de brinkbeplanting.

## **Artikel 6      Horeca**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend in de begane grondbouwlaag een horecabedrijf categorie 1 of 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';  
met daaraan ondergeschikt voor:
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend op eigen terrein;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- c. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
  2. deze gebouwen uitsluiten mogen worden gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan.

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

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
  1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;

- e. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.3.1 *Afwijken dakhelling***

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub c voor het toestaan van een dakhelling bij de gebouwen waarbij het maximaal aantal graden wordt overschreden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### **6.3.2 *Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
2. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
5. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
6. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige

- architectonische en/of cultuurhistorische waarden;  
7. rekening wordt gehouden met de IHCS.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. buitenopslag ten behoeve van de horeca is niet toegestaan;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. een coffeeshop is niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan.

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *6.5.1 Toestaan bedrijfswoning of bovenwoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4 voor het toestaan van een bedrijfswoning of bovenwoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- f. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- j. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan ontwikkelingen van omliggende bedrijven.

#### **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *6.6.1 Wijzigen bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden

geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### 6.6.2 *Wijzigen functie*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat een andere functie in de vorm van zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, of kantoren wordt toegestaan, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- c. de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 7      Maatschappelijk**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein', uitsluitend voor een gildeterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kapel', uitsluitend voor een kapel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen', uitsluitend voor de aanleg en het behoud van afschermend groen ten behoeve van het gildeterrein;

en tevens voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van behoud, beheer, en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het monument;

met daaraan ondergeschikt voor:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. evenementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein'.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de met die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

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

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

- a. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 2. voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein' ten hoogste 16 m bedraagt.

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

#### **7.3.1 *Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter; met inachtneming van de volgende regels:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
2. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de maatschappelijke voorzieningen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

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

#### **7.5.1 *Verbod***

Op of in de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein', het kappen van bomen met een diameter groter dan 30 centimeter zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden.

#### **7.5.2 *Uitzondering op verbod***

Het verbod als bedoeld in artikel 7.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

#### **7.5.3 *Toelaatbaarheid***

De in artikel 7.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als deskundigen hebben aangetoond dat de boom risico op schade of ongelukken veroorzaakt ofwel aantoonbaar onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **7.6.1 *Wijziging bouwvlak***

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### **7.6.2 *Wijzigen functie***

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat een andere functie in de vorm van zakelijke dienstverlening of kantoren, of een andere maatschappelijke functie wordt toegestaan, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- c. de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 8      Recreatie**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bloementuin voor het hobbymatig kweken van bloemen en siergewassen; met daaraan ondergeschikt voor:
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mogen de met die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

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

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 9 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 16 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2, sub d en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter.

#### *8.3.1    Afwegingskader*

Een in artikel 8.3 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. de landschappelijke inpasbaarheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **8.4      Specifieke gebruiksregels**

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

- a. gebruik als opslag- stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen of produkten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- b. gebruik voor detailhandel;
- c. gebruik voor woondoeleinden.

## **8.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **8.5.1 *Wijzigen bouwvlak***

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 9      Verkeer**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverhard', uitsluitend voor een onverharde weg;  
met daaraan ondergeschikt voor:
  - f. groenvoorzieningen en bermen;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h. kunstwerken;
  - i. kunstobjecten;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. fietsenstallingen,abri's,telefooncellen,straatmeubilair en dergelijke;
- en tevens voor:
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - wegkapel', een wegkapel.

### **9.2      Bouwregels**

#### **9.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, wachthuisjes voor busdiensten, gebouwen voor telecommunicatie en energiedistributie en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> per bouwperceel.

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

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting en antenne-installaties mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken mag maximaal 4 meter bedragen.

### **9.3      Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **9.4.1 *Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 9.2.1, sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- b. artikel 9.2.2, sub a en sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 meter en de bouwhoogte van antenne-installaties wordt verhoogd tot niet meer dan 40 meter;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. een afwijking mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of verkeersonveilige situaties of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 3. er is sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- 4. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- 6. de sociale veiligheid komt niet in het geding;
- 7. rekening wordt gehouden met de IHCS.

##### **9.4.2 *Afwijken ten behoeve van een standplaats***

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 9.1 en 9.2 voor het toestaan van het gebruik van gronden voor een standplaats met bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan tegen de aanwijzing van de standplaats geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. op de standplaats is een verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, toegestaan met een maximale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>;
- f. (optioneel) in afwijking van het bepaalde onder e mag ter plaatse van de aanduiding

'specifieke vorm van verkeer-standplaats', een extra oppervlakte van maximaal 12 m<sup>2</sup> worden benut ten behoeve van de luifel, parasol of uitstallingen;

- g. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet in de grond verankerd zijn;
- h. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, moet in zijn geheel of in delen kunnen worden verplaatst;
- i. de goot- respectievelijk de bouwhoogte van de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet meer mag bedragen dan 3,20 meter respectievelijk 4,50 meter.

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

### **9.5.1 Verbod**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Verkeer', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op de gronden bedoeld in dit artikel de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het kappen van bomen met een diameter groter dan 30 centimeter;
- b. op gronden nader aangeduid met 'specifieke vorm van verkeer - onverhard' oppervlakteverhardingen aan te brengen.

### **9.5.2 Uitzondering op verbod**

Het verbod als bedoeld in artikel 9.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

### **9.5.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- b. deskundigen hebben aangetoond dat een boom risico op schade of ongelukken veroorzaakt ofwel aantoonbaar onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.

## **Artikel 10      Wonen - 3**

### **10.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van twee-onder-een kapwoningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met daaraan ondergeschikt voor:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van behoud, beheer, en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het monument.

### **10.2      Bouwregels**

#### *10.2.1   Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'*

Voor het bouwen binnen het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan;
- c. bijgebouwen dienen in het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 11.2.4, 11.2.5 en 11.2.6));
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan' mag het bestaande bijgebouw worden gehandhaafd; uitbreiding en herbouw van het bestaande bijgebouw is niet toegestaan;
- e. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- f. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> geldt; ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' geldt de met die aanduiding aangegeven oppervlakte als maximum oppervlakte voor bijgebouwen op het bouwperceel.

#### *10.2.2   Hoofdgebouw*

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden, behoudens bestaande afwijkingen, waar de bestaande situering van de voorgevel is toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters

bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

- c. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal 45° bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van het steilste dakvlak van een mansardekap maximaal 70° mag bedragen.

#### 10.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen; bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd indien dit volgt uit het bepaalde in 10.2.1;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 10.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1 sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen dan de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

#### 10.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 10.2.1, sub c, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien

- verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  - h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### *10.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
- e. voor schotelantennes geldt:
  - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2, sub a voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afstand tot de achterste perceelsgrens van het hoofdgebouw dient minimaal 5 meter te bedragen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. het bouwvlak wordt evenredig met de verschuiving van de ligging tot de voorste bouwgrens denkbeeldig naar achteren verlegd.

### *10.3.2 Afwijken dakhelling*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.2, sub c voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

### *10.3.3 Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 10.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

### *10.3.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
2. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is niet toegestaan in het kader van geluidsreducering ten behoeve van een 30-km weg;
3. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
4. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;

5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
6. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

## **10.4 Specifieke gebruiksregels**

### *10.4.1 Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur / kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

### *10.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### *10.4.3 Parkeren op eigen terrein*

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 m bedraagt; of
- b. indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning, de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir;
- c. een en ander mits:
  1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;

2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord;
5. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

## **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *10.5.1 Afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 10.2.1, sub f te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

### *10.5.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf dan uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten, wat onder andere het volgende betekent:
  1. aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aan, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
- d. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang.

### *10.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

#### *10.5.4 Begeleid wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1, sub a om toe te staan dat de woningen gebruikt worden ten behoeve van begeleid wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

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

#### *10.6.1 Verbod*

Op of in de gronden met de bestemming 'Wonen - 3' is het kappen van bomen met een diameter groter dan 30 centimeter zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden.

#### *10.6.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 10.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

#### *10.6.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 10.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als deskundigen hebben aangetoond dat de boom risico op schade of ongelukken veroorzaakt ofwel aantoonbaar onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.

### **10.7 Wijzigingsbevoegdheden**

#### *10.7.1 Wijziging bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak veranderen met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

#### *10.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

#### *10.7.3 Wijziging woningtype*

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 3' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 4' ten behoeve van het woningtype 'vrijstaand', met inachtneming van de volgende regels:

- a. het ter plaatse bestaande aantal woningen blijft gelijk;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige woningen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- g. vanuit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging;
- h. de regels van de door wijziging verkregen woningtype worden vervolgens van toepassing.

## Artikel 11      Wonen - 4

### 11.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met daaraan ondergeschikt voor:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ten behoeve van behoud, beheer, en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het monument;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' ten behoeve van een dierenpension;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dwaaltuin' ten behoeve van een voor bezoekers opengestelde tuin, workshops en evenementen die verband houden met de tuin, picknickmogelijkheden, fiets- en wandeltochten.

### 11.2      Bouwregels

*11.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen', 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan', 'specifieke bouwaanduiding - vervangend bijgebouw', 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw'*

Voor het bouwen binnen het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen', 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan', 'specifieke bouwaanduiding - vervangend bijgebouw', 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' wordt slechts verleend, indien vaststaat dat:
  - 1. de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen gebouwen' volledig zijn gesloopt, of
  - 2. de bebouwde oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voldoet aan het volgende:
    - bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', voorzover gelegen binnen het bij de nieuwe woning behorende bouwperceel, mits daarbij een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden;
    - in afwijking van het voorgaande, mag de maximale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' ten hoogste 200 m<sup>2</sup>

bedragen, indien vaststaat dat van de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - te slopen gebouwen' tenminste 75% wordt gesloopt;

- in afwijking van het voorgaande mag de maximale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden verhoogd tot respectievelijk 250 dan wel 300 m<sup>2</sup>, ingeval vaststaat dat van de bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - te slopen gebouwen' tenminste 85% respectievelijk 95% of meer wordt gesloopt;
- d. bijgebouwen dienen in het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen', 'specifieke bouwaanduiding - vervangend bijgebouw' en/of 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' te worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. deze bouwwerken minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 11.2.4, 11.2.5 en 11.2.6));
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' mogen deze bouwwerken minimaal 5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gesitueerd;
  3. de minimale afstand tot de voorgevellijn geldt niet voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vervangend bijgebouw' mag een bijgebouw uitsluitend worden gebouwd, mits het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bijgebouw' is gesloopt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bijgebouw' mag het bestaande bijgebouw worden gehandhaafd; uitbreiding en herbouw van het bestaande bijgebouw is niet toegestaan;
- g. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met dien verstande dat de breedte van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwe woning' maximaal 20 m mag bedragen;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw toegestaan', 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bijgebouw', en 'specifieke bouwaanduiding - vervangend bijgebouw' waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> geldt, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand bijgebouw' is de bebouwde oppervlakte niet (mede)bepalend voor het bebouwingspercentage.

#### 11.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden, behoudens bestaande afwijkingen, waar de bestaande situering van de voorgevel is toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

- c. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal 45° bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van het steilste dakvlak van een mansardekap maximaal 70° mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' mag de dakhelling van het hoofdgebouw niet minder bedragen dan het aantal graden zoals op de verbeelding ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

#### 11.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen met dien verstande dat;
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
  - 2. bestaande afwijkingen mogen worden gehandhaafd indien dit volgt uit het bepaalde in 11.2.1;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' de goot- en bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedragen dan met deze aanduiding op de verbeelding is aangegeven;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 11.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen dan de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte en breedte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

#### 11.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd

- blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
  - d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
  - e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer meer dan 3,2 meter bedragen;
  - f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
  - g. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  - h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### *11.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de maximale bouwhoogte voor pergola's mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
- d. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover niet gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn dichte erfafscheidingen tot een hoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voorzover gericht naar het openbaar toegankelijk gebied, zijn open erfafscheidingen tot een hoogte van 2 meter toegestaan;
- e. voor schotelantennes geldt:
  - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
- f. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *11.3.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2, sub a voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- a. afstand tot de achterste perceelsgrens van het hoofdgebouw dient minimaal 5 meter te bedragen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet

- onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. het bouwvlak wordt evenredig met de verschuiving van de ligging tot de voorste bouwgrens denkbeeldig naar achteren verlegd.

#### *11.3.2 Afwijken dakhelling*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2, sub c of d voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### *11.3.3 Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 11.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### *11.3.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;

2. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter is niet toegestaan in het kader van geluidsreducering ten behoeve van een 30-km weg;
3. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte sprake is van vermindering van de geluidsoverlast;
4. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
6. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
7. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

## **11.4 Specifieke gebruiksregels**

### *11.4.1 Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur / kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

### *11.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. uitoefening vindt plaats door de bewoner;
- d. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- e. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- f. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### *11.4.3 Parkeren op eigen terrein*

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde

- daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 m bedraagt; of
- b. indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning, de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir;
  - c. een en ander mits:
    1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
    2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
    3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
    4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord;
    5. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

## **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *11.5.1 Afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of bebouwingspercentage als gesteld in artikel 11.2.1, sub h te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

### *11.5.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf dan uit bijlagen 1 en 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten, wat onder andere het volgende betekent:
  1. aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving aan, dat geen hinder naar de omgeving zal ontstaan;
- d. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3, dan wel die uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor

kinderopvang.

#### *11.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

#### *11.5.4 Begeleid wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, sub a om toe te staan dat de woningen gebruikt worden ten behoeve van begeleid wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

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

#### *11.6.1 Verbod*

Op of in de gronden met de bestemming 'Wonen - 4' is het kappen van bomen met een diameter groter dan 30 centimeter zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden.

#### *11.6.2 Uitzondering op verbod*

Het verbod als bedoeld in artikel 11.6.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

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

#### *11.6.3 Toelaatbaarheid*

De in artikel 11.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als deskundigen hebben aangetoond dat de boom risico op schade of ongelukken veroorzaakt ofwel aantoonbaar onevenredige hinder oplevert voor de omgeving.

## **11.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *11.7.1 Wijziging bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen bouwvlak veranderen met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

### *11.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' op de verbeelding opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### *11.7.3 Wijziging woningtype*

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 4' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' ten behoeve van het woningtype 'twee-onder-een kap', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de inhoud van de door de wijziging te realiseren woningen bedraagt ieder ten minste 250 m<sup>3</sup>;
- b. de bestemmingswijziging heeft tot gevolg dat maximaal één extra woning per bouwperceel kan worden gerealiseerd;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- e. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige woningen is niet

hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

- h. vanuit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging;
- i. de regels van de door wijziging verkregen woningtype worden vervolgens van toepassing.

## **Artikel 12      Waarde - Archeologie 1**

### **12.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **12.2      Bouwregels**

Op of in de in artikel 12.1 genoemde gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 100 m<sup>2</sup> en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

### **12.3      Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in artikel 12.2 bedoelde gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van de in artikel 12.2 bedoelde gebouwen kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Een rapport als bedoeld onder c is niet vereist indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- e. Het bepaalde in artikel 12.2 is niet van toepassing op:
  1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

### *12.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

### *12.4.2 Uitzondering*

Het verbod, als bedoeld in artikel 12.4.1, is niet van toepassing voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 12.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek worden, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

#### **12.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in artikel 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in artikel 12.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in artikel 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **12.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Artikel 13      Waarde - Archeologie 2**

### **13.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### **13.2      Bouwregels**

Op of in de in artikel 13.1 genoemde gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m<sup>2</sup> en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

### **13.3      Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in artikel 13.2 bedoelde gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van de in artikel 13.2 bedoelde gebouwen kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Een rapport als bedoeld onder c is niet vereist indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- e. Het bepaalde in artikel 13.2 is niet van toepassing op:
  1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

#### *13.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschraken van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

#### *13.4.2 Uitzondering*

Het verbod, als bedoeld in artikel 13.4.1, is niet van toepassing voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 13.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek worden, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

#### **13.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in artikel 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in artikel 13.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in artikel 13.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Artikel 14      Waarde - Archeologie 3**

### **14.1      Bestemmingsomschrijving**

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

### **14.2      Bouwregels**

Op of in de in artikel 14.1 genoemde gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> en de bodemingreep niet dieper is dan 0,4 meter.

### **14.3      Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van de in artikel 14.2 bedoelde gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van de in artikel 14.2 bedoelde gebouwen kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Een rapport als bedoeld onder c is niet vereist indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- e. Het bepaalde in artikel 14.2 is niet van toepassing op:
  1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd kracht een reeds verleende vergunning.
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

##### *14.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken*

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

##### *14.4.2 Uitzondering*

Het verbod, als bedoeld in artikel 14.4.1, is niet van toepassing voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 14.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek worden, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd kracht een reeds verleende vergunning.

#### **14.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in artikel 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in artikel 14.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in artikel 14.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  - 4. indien het bepaalde onder c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 15        Anti-dubbeltelbepaling**

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 16      Algemene bouwregels**

- a. de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

## **Artikel 17      Algemene gebruiksregels**

### **17.1      Strijdig gebruik**

Als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van gronden en opstallen als of ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van (raam)prostitutie;
- b. het gebruik of laten gebruiken van opstallen ten behoeve van coffeeshops;
- c. het gebruik van onbebouwde gronden:
  - als stand- of ligplaats van onderkomens;
  - als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

## **Artikel 18      Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 19        Overgangsrecht**

#### **19.1    Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### **19.2    Overgangsrecht gebruik**

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder 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. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 20      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1      Lijst aan-huis-verbonden beroepen**

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. belastingconsulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. tandarts-specialist
30. (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler
31. tuin- en landschapsarchitect
32. verloskundigenpraktijk

## Bijlage 2      Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf

| SBI-CODE                                         | OMSCHRIJVING                                                  | CATEGORIE |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 581                                              | Uitgeverijen (kantoren)                                       | 1         |
| 1814                                             | Grafische afwerking                                           | 1         |
| 182                                              | Reproductiebedrijven opgenomen media                          | 1         |
| 9524                                             | Meubelstoffeerderijen                                         | 1         |
| 461                                              | Handelsbemiddeling (kantoren)                                 | 1         |
| 952                                              | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1         |
| 50, 51                                           | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                      | 1         |
| 5222                                             | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)             | 1         |
| 5229                                             | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                            | 1         |
| 791                                              | Reisorganisaties                                              | 1         |
| 61                                               | Telecommunicatiebedrijven                                     | 1         |
| 64,65                                            | Banken, verzekeringsbedrijf/kantoor                           | 1         |
| 41, 68                                           | Verhuur van en handel in onroerend goed                       | 1         |
| 62                                               | Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.        | 1         |
| 722                                              | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek            | 1         |
| 63, 69<br>t/m71, 73,<br>74, 77, 78,<br>80 t/m 82 | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                   | 1         |
| 9302                                             | Schoonheidsspecialist op afspraak / schoonheidssalon          | 1         |
| 9602                                             | Kappersbedrijf / kapper op afspraak                           | 1         |
| 8891                                             | Kinderopvang tot maximaal 6 kinderen                          | 1         |
| 9609                                             | Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd              | 1         |
| 9603                                             | Uitvaartcentra/begrafenisonderneming                          | 1         |

### Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging

| SBI-CODE      | OMSCHRIJVING                                                                        | CATEGORIE |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 01            | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW                                      |           |
| 014           | Dienstverlening t.b.v. de landbouw:                                                 |           |
| 014           | - algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²                                      | B         |
| 014           | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²                          | B         |
| 0142          | Kl-stations                                                                         | B         |
| 15            | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                                       |           |
| 151           | Slachterijen en overige vleesverwerking:                                            |           |
| 151           | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²                             | B         |
| 1552          | Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²                                              | B         |
| 1581          | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week | B         |
| 1584          | Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:                       |           |
| 1584          | - Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²  | B         |
| 1584          | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²                          | B         |
| 1593 t/m 1595 | Vervaardiging van wijn, cider e.d.                                                  | B         |
| 17            | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL                                                           |           |
| 174, 175      | Vervaardiging van textielwaren                                                      | B         |
| 176, 177      | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen                         | B         |
| 18            | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT                              |           |
| 181           | Vervaardiging kleding van leer                                                      | B         |
| 182           | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)                           | C         |
| 20            | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.                  |           |
| 203, 204, 205 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²        | B         |
| 205           | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken                                            | B         |
| 22            | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA                        |           |
| 221           | Uitgeverijen (kantoren)                                                             | A         |
| 2222.6        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                                           | B         |
| 2223          | Grafische afwerking                                                                 | A         |
| 2223          | Binderijen                                                                          | B         |
| 2224          | Grafische reproductie en zetten                                                     | B         |
| 2225          | Overige grafische activiteiten                                                      | B         |
| 223           | Reproductiebedrijven opgenomen media                                                | A         |
| 24            | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN                                               |           |
| 2442          | Farmaceutische produktenfabrieken:                                                  |           |
| 2442          | - verbandmiddelenfabrieken                                                          | C         |

|               |                                                                                    |   |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 26            | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN                 |   |
| 2615          | Glasbewerkingsbedrijven                                                            | B |
| 262, 263      | Aardewerkfabrieken:                                                                |   |
| 262, 263      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                                        | B |
| 267           | Natuursteenbewerkingsbedrijven:                                                    |   |
| 267           | - zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>                       | B |
| 2681          | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken                                                | B |
|               |                                                                                    |   |
| 28            | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)       |   |
| 281           | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>                                       | B |
| 284           | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>        | B |
| 2852          | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>              | B |
| 287           | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>            | B |
|               |                                                                                    |   |
| 30            | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS                                     |   |
| 30            | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie                              | B |
|               |                                                                                    |   |
| 33            | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN                   |   |
| 33            | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | B |
|               |                                                                                    |   |
| 36            | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.                               |   |
| 361           | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>                                     | A |
| 362           | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                                | B |
| 363           | Muziekinstrumentenfabrieken                                                        | B |
| 3663.1        | Sociale werkvoorziening                                                            | B |
|               |                                                                                    |   |
| 40            | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER                     |   |
| 40            | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:                     |   |
| 40            | - < 10 MVA                                                                         | B |
| 40            | Gasdistributiebedrijven:                                                           |   |
| 40            | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A                          | A |
| 40            | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C                   | B |
| 40            | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:                                       |   |
| 40            | - blokverwarming                                                                   | B |
|               |                                                                                    |   |
| 41            | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER                                                    |   |
| 41            | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:                                        |   |
| 41            | - < 1 MW                                                                           | B |
|               |                                                                                    |   |
| 45            | BOUWNIJVERHEID                                                                     |   |
| 45            | Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>                      | B |
|               |                                                                                    |   |
| 50            | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS                  |   |
| 501, 502, 504 | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven                   | B |
| 5020.4        | Autobeklederijen                                                                   | A |

|                   |                                                                                       |   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 5020.5            | Autowasserijen                                                                        | B |
| 503, 504          | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires                               | B |
|                   |                                                                                       |   |
| 51                | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                                     |   |
| 511               | Handelsbemiddeling (kantoren)                                                         | A |
| 5134              | Grth in dranken                                                                       | C |
| 5135              | Grth in tabaksprodukten                                                               | C |
| 5136              | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk                                               | C |
| 5137              | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen                                             | C |
| 514               | Grth in overige consumentenartikelen                                                  | C |
| 5148.7            | Grth in vuurwerk en munitie:                                                          |   |
| 5148.7            | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton                                       | C |
| 5153              | Grth in hout en bouwmaterialen:                                                       |   |
| 5153              | - algemeen                                                                            | C |
| 5153              | - indien b.o. =< 2000 m <sup>2</sup>                                                  | B |
| 5153.4            | zand en grind:                                                                        |   |
| 5153.4            | - indien b.o. =< 200 m <sup>2</sup>                                                   | B |
| 5154              | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:                               |   |
| 5154              | - algemeen                                                                            | C |
| 5154              | - indien b.o. =<2.000 m <sup>2</sup>                                                  | B |
| 5156              | Grth in overige intermediaire goederen                                                | C |
| 518               | Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid              | C |
| 519               | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.                       | C |
|                   |                                                                                       |   |
| 52                | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                                        |   |
| 52                | Detailhandel voor zover n.e.g.                                                        | A |
| 5211/2,52<br>46/9 | Supermarkten, warenhuizen                                                             | B |
| 5222,<br>5223     | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken                         | A |
| 5224              | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel                             | A |
| 5231,<br>5232     | Apotheken en drogisterijen                                                            | A |
| 5249              | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt                                           | A |
| 527               | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)                         | A |
|                   |                                                                                       |   |
| 55                | LOGIES-, MAALTJIDEN- EN DRANKENVERSTREKKING                                           |   |
| 5511,<br>5512     | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra                    | A |
| 553               | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | A |
| 554               | Café's, bars                                                                          | A |
| 554               | Discotheken, muziekcafé's                                                             | B |
| 5551              | Kantines                                                                              | A |
| 5552              | Cateringbedrijven                                                                     | B |
|                   |                                                                                       |   |
| 60                | VERVOER OVER LAND                                                                     |   |
| 6022              | Taxibedrijven                                                                         | B |
| 6024              | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m <sup>2</sup>  | C |
| 603               | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen                                         | B |
|                   |                                                                                       |   |

|               |                                                                   |   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|---|
| 61, 62        | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT                                |   |
| 61, 62        | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)                          | A |
|               |                                                                   |   |
| 63            | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER                                |   |
| 6321          | Autoparkeerterreinen, parkeergarages                              | C |
| 6322,<br>6323 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                 | A |
| 633           | Reisorganisaties                                                  | A |
| 634           | Expediteurs, cargadoors (kantoren)                                | A |
|               |                                                                   |   |
| 64            | POST EN TELECOMMUNICATIE                                          |   |
| 641           | Post- en koeriersdiensten                                         | C |
| 642           | Telecommunicatiebedrijven                                         | A |
| 642           | zendinstallaties:                                                 |   |
| 642           | - FM en TV                                                        | B |
|               |                                                                   |   |
| 65, 66, 67    | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN                      |   |
| 65, 66, 67    | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen                            | B |
|               |                                                                   |   |
| 70            | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED                           |   |
| 70            | Verhuur van en handel in onroerend goed                           | A |
|               |                                                                   |   |
| 71            | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN |   |
| 711           | Personenautoverhuurbedrijven                                      | B |
| 712           | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)    | C |
| 713           | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen                      | C |
| 714           | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.                    | C |
|               |                                                                   |   |
| 72            | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE                         |   |
| 72            | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.           | A |
| 72            | Datacentra                                                        | B |
|               |                                                                   |   |
| 73            | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK                                       |   |
| 732           | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                | A |
|               |                                                                   |   |
| 74            | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING                                 |   |
| 74            | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren                       | A |
| 7481.3        | Foto- en filmontwikkelcentrales                                   | C |
| 7484.4        | Veilingen voor huisraad, kunst e.d.                               | A |
|               |                                                                   |   |
| 75            | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN        |   |
| 75            | Openbaar bestuur (kantoren e.d.)                                  | A |
| 7525          | Brandweerkazernes                                                 | C |
|               |                                                                   |   |
| 80            | ONDERWIJS                                                         |   |
| 801, 802      | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs              | B |
| 803, 804      | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs                  | B |
|               |                                                                   |   |
| 85            | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG                                      |   |
| 8512,<br>8513 | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven                      | A |

|               |                                                            |   |
|---------------|------------------------------------------------------------|---|
| 8514,<br>8515 | Consultatiebureaus                                         | A |
| 853           | Verpleeghuizen                                             | B |
| 853           | Kinderopvang                                               | B |
|               |                                                            |   |
| 90            | MILIEUDIENSTVERLENING                                      |   |
| 9001          | rioolgemalen                                               | B |
|               |                                                            |   |
| 91            | DIVERSE ORGANISATIES                                       |   |
| 9111          | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)             | A |
| 9131          | Kerkgebouwen e.d.                                          | B |
| 9133.1        | Buurt- en clubhuizen                                       | B |
|               |                                                            |   |
| 92            | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE                                |   |
| 9213          | Bioscopen                                                  | C |
| 9232          | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | C |
| 9234          | Muziek- en balletscholen                                   | B |
| 9234.1        | Dansscholen                                                | B |
| 9251,<br>9252 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.                        | A |
| 926           | Zwembaden: overdekt                                        | C |
| 926           | Sporthallen                                                | B |
| 926           | Bowlingcentra                                              | B |
| 926           | Schietinrichtingen:                                        |   |
| 926           | - binnenbanen: boogbanen                                   | A |
| 926           | Sportscholen, gymnastiekzalen                              | B |
| 9271          | Casino's                                                   | C |
| 9272.1        | Amusementshallen                                           | B |
|               |                                                            |   |
| 93            | OVERIGE DIENSTVERLENING                                    |   |
| 9301.3        | Wasverzendinrichtingen                                     | B |
| 9301.3        | Wasserettes, wassalons                                     | A |
| 9302          | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten                  | A |
| 9303          | Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra                    | A |
| 9304          | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden                    | B |
| 9305          | Persoonlijke dienstverlening n.e.g.                        | A |