

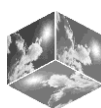
Veldhoven-Noord

REGELS

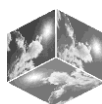


Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch	21
Artikel 4	Bedrijf	27
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	34
Artikel 6	Bedrijventerrein	36
Artikel 7	Centrum	44
Artikel 8	Detailhandel	46
Artikel 9	Gemengd	52
Artikel 10	Groen	56
Artikel 11	Horeca	59
Artikel 12	Maatschappelijk	64
Artikel 13	Recreatie	68
Artikel 14	Sport	69
Artikel 15	Verkeer	71
Artikel 16	Water	75
Artikel 17	Wonen - 1	76
Artikel 18	Wonen - 4	85
Artikel 19	Wonen - 5	94
Artikel 20	Wonen - 6	103
Artikel 21	Wonen - 7	108
Artikel 22	Wonen - 8	111
Artikel 23	Wonen - 9	120
Artikel 24	Woongebied	129
Artikel 25	Leiding - Gas	137
Artikel 26	Leiding - Water	139
Artikel 27	Waarde - Archeologie 1	141
Artikel 28	Waarde - Archeologie 2	144
Artikel 29	Waarde - Archeologie 3	147
Artikel 30	Waterstaat - Waterlopen	150



Hoofdstuk 3	Algemene regels	151
Artikel 31	Anti-dubbeltelbepaling	151
Artikel 32	Algemene bouwregels	152
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	153
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	154
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	158
 Hoofdstuk 4	 Overgangs- en slotregels	 159
Artikel 36	Overgangsrecht	159
Artikel 37	Slotregel	160
 Bijlagen bij regels		
Bijlage 1	Lijst aan-huis-verbonden beroepen	
Bijlage 2	Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf	
Bijlage 3	Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging	
Bijlage 4	Luchtvaartverkeerzone-ILS-kaart	



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Veldhoven-Noord' van de gemeente Veldhoven.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0861.201100VHOVENNOORD-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan-huis-gebonden beroep:

het door de 3 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.

1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner 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.

1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aanduiding:

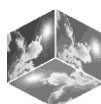
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aaneengebouwde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; ook de "eindwoning" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt.



1.9 achtergevel:

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

1.10 afhankelijke woonruimte:

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

1.11 agrarisch grondgebruik

gebruik van gronden in de open lucht voor het voortbrengen van plantaardige en/of dierlijke producten door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee, met uistluiting van gebouwen.

1.12 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.

1.13 antennedrager:

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

1.14 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.

1.15 archeologische waarde:

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

1.16 archeologische verwachting:

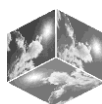
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.17 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.

1.18 bebouwing:

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



1.19 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.

1.20 bedrijf:

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

1.21 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.

1.22 begane grondbouwlaag:

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 bevi-inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



1.28 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.

1.29 bijgebouw:

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

1.30 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.

1.31 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.32 bouwlaag:

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

1.33 bouwperceel:

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

1.34 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.35 bouwvlak:

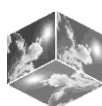
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.36 bouwwerk:

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.

1.37 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.



1.38 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.

1.39 caravan:

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

1.40 carport:

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 dagopvang:

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

1.44 dagrecreatie

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

1.45 dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.46 dakkapel:

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

1.47 deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg

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

1.48 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;



- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 dienstverlening:

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

1.52 erker:

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

1.53 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.

1.54 erotische massagesalon:

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

1.55 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.

1.56 evenement:

een (grootschalig) periodiek terugkerend voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, kermissen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke onderkomens, zoals tenten of paviljoens.



1.57 extensief dagrecreatief medegebruik:

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

1.58 garagebox:

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen, alsmede als opslagplaats c.q. berging ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

1.59 gebouw:

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

1.60 geschakelde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport of luifel zijnde, bijgeschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of de einde van het bestemmingsvlak is gebouwd; ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt.

1.61 gestapelde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

1.62 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.

1.63 hondenuitlaatplaats

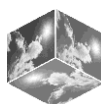
een, al dan niet afgeschermd/omheind, terrein waarbinnen honden los mogen lopen en hun behoefte mogen doen;

1.64 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.

1.65 horecabedrijf:

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



1.66 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.

1.67 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.

1.68 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.

1.69 huishouden:

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

1.70 kamerbewoning:

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

1.71 kamerverhuur:

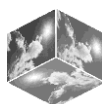
de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.72 kampeerauto:

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

1.73 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.



1.74 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.

1.75 kelder:

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

1.76 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.

1.77 kleinschalige windenergievoorzieningen:

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast.

1.78 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.

1.79 kunstobject:

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

1.80 kunstwerk:

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

1.81 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.

1.82 luifel:

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



1.83 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.84 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.

1.85 nok:

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

1.86 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 .

1.87 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.88 ondergeschikte detailhandel:

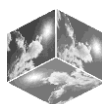
detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane hoofdfunctie.

1.89 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.

1.90 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.



1.91 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.

1.92 overkapping:

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

1.93 parenclub:

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

1.94 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.

1.95 patiowoning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.96 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 centimeter 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.

1.97 pergola:

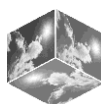
een houten bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden ten behoeve van geleide klimplanten.

1.98 perifere detailhandel:

zie detailhandel in volumineuze goederen.

1.99 plaatsgebonden risico-contour (PR-contour):

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.



1.100 platte dakafdekking

een horizontaal of nagenoeg horizontaal vlak met een dakhelling van maximaal 5° ter afdekking van een gebouw.

1.101 prostitutie:

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

1.102 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).

1.103 restaurant:

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

1.104 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.105 seksinrichting:

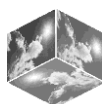
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal,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

1.106 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 voor een onbepaalde tijd verblijfplaats mag hebben.

1.107 stacaravan:

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



1.108 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.

1.09 statushouder

verblijfsgerechtigden in de zin van artikel 60a, aanhef en onder a, van de Huisvestingswet.

1.110 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.

1.111 tuincentrum

een bedrijfsvestiging, waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en kamerplanten en attributen voor de inrichting, verfraaiing en het onderhoud van en het verblijf in tuinen en alle daarbij nodige hulpmaterialen, waaronder vijvers en vijverartikelen alsmede inheemse huisdieren, huisdiervoeders en –benodigdheden, ten verkoop worden aangeboden, alsmede de verkoop van consumentenvuurwerk en de opslag hiervan tot maximaal 10.000 kg, met dien verstande dat wordt voldaan aan de wettelijke normen in verband met de externe veiligheid.

1.112 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.

1.113 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.114 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.

1.115 verkoopinrichting:

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



1.116 verkoopvloeroppervlak (VVO):

de netto vloeroppervlakte van de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

1.117 volkstuinen

een perceel grond dat hetzij als siertuin, hetzij voor de teelt van voedingsgewassen of bloemen en heesters in gebruik is bij een particulier en geen deel uitmaakt van het bouwperceel waarop de woning van de gebruiker staat al dan niet deel uitmakend van een complex.

1.118 voorgevel:

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

1.119 voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn door de voorgevel of de als zodanig op de verbeelding aangeduide gevellijn(en).

1.120 voorgevelzone:

het gebied gelegen tussen de voorste bouwgrens en de lijn die evenwijdig aan en op een afstand van 2 meter achter die voorste bouwgrens is gelegen.

1.121 voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst, die bouwgrens waar op de verbeelding een gevellijn is aangeduid.

1.122 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.

1.123 vrijstaande woning:

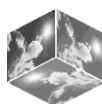
een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.124 water:

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

1.125 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.



1.126 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.127 woonunit:

een geprefabriceerde en verplaatsbare woning van maximaal 75 m² bruto vloeroppervlakte, voor gebruik als afhankelijke woonruimte.

1.128 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagenwoning, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van de gemeente kunnen worden aangesloten.

1.129 woonwagenwoning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.130 woon-werkcombinaties

het wonen in een vrijstaande bedrijfswoning in combinatie met de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten op hetzelfde bouwperceel.

1.131 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, autorijschool, esthetisch chirurgisch bedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.132 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.

1.133 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 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.

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

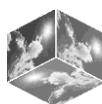
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.9 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.



2.10 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.11 diepte van gebouwen:

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

2.12 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. agrarisch grondgebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkersbedrijf' tevens een loonwerkersbedrijf;
- c. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - 1' uitsluitend hobbymatige vormen van grondgebonden agrarisch gebruik;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

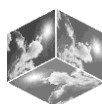
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning of het bedrijfsgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5);
- e. voor zover bestaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld in sub a, mogen deze bouwwerken op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- f. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;



- g. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van opslag, alleen buiten het bouwvlak worden gebouwd indien deze achter het verlengde van de voorgevel worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m² per bouwperceel.

3.2.2 *Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

3.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub a zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,60 meter;
- 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 bedragen dan 1,50 meter.

3.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub a zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning 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 gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld in sub a, 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 bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;



- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

3.2.5 *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 2,70 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.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Nadere eisen bebouwing*

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 *Afwijken gebouwen van ondergeschikte aard*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub d voor het toestaan van de plaatsing van gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevel, 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.

3.4.2 *Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige regels in artikel 3.2.3 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.

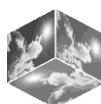
3.4.3 *Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

3.4.4 Afwijking kleinschalige windenergievoorzieningen

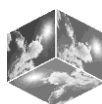
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het realiseren van kleinschalige windenergievoorzieningen als bedoeld in artikel 1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van het gebouw waarop de windenergievoorziening wordt geplaatst bedraagt minimaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de windenergievoorziening bedraagt 4 meter;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet toegestaan;
- b. elk bedrijf dient op zijn eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- c. tot een gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- e. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- f. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning te gebruiken als woonruimte;
- g. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.



3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 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 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning;
- e. in het kader van de mantelzorg is het toegestaan de maximaal gestelde oppervlakte en/of het bebouwingspercentage als gesteld in artikel 3.2.1, sub f te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.



Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën A en B uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' als opgenomen in bijlage 3;
- b. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens statische opslag;
- d. ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' een transportbedrijf;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

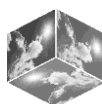
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning of bedrijfsgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;
- c. het bebouwingspercentage mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de maximale bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- f. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- g. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- h. de dakhelling van gebouwen dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- i. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 4.2.3, 4.2.4 en 4.2.5);



- j. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- k. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, alleen buiten het bouwvlak worden gebouwd indien deze achter het verlengde van de voorgevel worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m² per bouwperceel.

4.2.2 *Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

4.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub a zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,60 meter;
- 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 bedragen dan 1,50 meter.

4.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub a zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning 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 in sub 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 bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;



- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

4.2.5 *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 2,70 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.

4.3 Nadere eisen

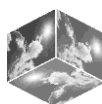
4.3.1 *Nadere eisen parkeergelegenheid*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

4.3.2 *Nadere eisen bebouwing*

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub g en sub h voor het toestaan van een dakhelling bij de gebouwen 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.

4.4.2 Afwijken gebouwen van ondergeschikte aard

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1, sub i voor het toestaan van de plaatsing van gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevel, 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.

4.4.3 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige regels in artikel 4.2.3 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.

4.4.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.5 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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 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 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.

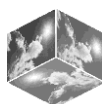
4.4.5 Afwijking kleinschalige windenergievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het realiseren van kleinschalige windenergievoorzieningen als bedoeld in artikel 1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van het gebouw waarop de windenergievoorziening wordt geplaatst bedraagt minimaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de windenergievoorziening bedraagt 4 meter;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:



- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet toegestaan;
- b. elk bedrijf dient op zijn eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- c. tot een gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 4.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 1;
- d. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- e. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- f. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning te gebruiken als woonruimte;
- g. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

4.6.2 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub a voor het toestaan van bedrijven in categorie C uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' als opgenomen in bijlage 3, in naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
- c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

4.6.3 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 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 m² 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 4.2.1, sub j te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigen bouwvlak

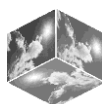
Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende regels:

- 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.

4.7.2 Wijzigen bestemming

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen -1', 'Wonen - 4', 'Wonen - 5' of 'Wonen - 8', met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijf ter plaatse is beëindigd;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de woningen zijn aanvaardbaar vanuit en milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning;
- f. (bedrijfs)gebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning, moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke aan bijgebouwen behorende bij een woning is toegestaan, te weten 75 m².



Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, reduceerstation en telefooncentrales;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstinstallatie;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. groenvoorzieningen;
- d. erven en verhardingen;
- e. paden, in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bewegwijzering, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen bebouwing

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

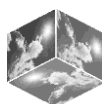
- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.



5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.



Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën A en B uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' als opgenomen in bijlage 3;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg':
 1. de verkoop van motorbrandstoffen zonder de verkoop van lpg;
 2. aan de verkoop van motorbrandstoffen gerelateerde en/of ondergeschikte detailhandel tot een maximale vloeroppervlakte van 200 m²;
 3. een facility center met een oppervlakte van maximaal 150 m²;
 4. een wasplaats en/of wasruimten voor personenauto's en/of vrachtwagens;
 5. bijbehorende magazijnruimten;
 6. bijbehorende luifels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen'- woon-werkcombinaties' uitsluitend bedrijfswoningen behorende bij de aanliggende bedrijven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' tevens voor een bedrijfsverzamelgebouw;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

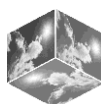
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. het bouwperceel dient minimaal bebouwd te worden met het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'minimum bebouwingspercentage terrein';
- d. de oppervlakte van een bouwperceel bedraagt minimaal 350 m² en maximaal 1.500 m², met uitzondering van het verkooppunt voor motorbrandstoffen voor motorvoertuigen, zoals bedoeld onder 6.1, sub b;
- e. het aantal te bouwen bedrijfswoningen mag maximaal het aantal wooneenheden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. de voorgevel van de bedrijfswoning of het bedrijfsgebouw dient in de gevellijn geplaatst te worden;
- g. de breedte van gebouwen, met uitzondering van bedrijfswoningen, ter plaatse van de gevellijn bedraagt minimaal 70% van de perceelsbreedte ter hoogte van deze gevellijn;



- h. de maximale goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- i. de dakhelling van gebouwen dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- j. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 6.2.3, 6.2.4. en 6.2.5);
- k. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- l. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, alleen buiten het bouwvlak worden gebouwd indien deze achter het verlengde van de voorgevel worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m² per bouwperceel;
- m. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan.

6.2.2 *Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning*

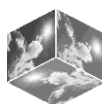
Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- e. een bijgebouw dient minimaal 10 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gesitueerd;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub e dient bij een hoofdgebouw in een hoeksituatie het bijgebouw minimaal 4 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gesitueerd.

6.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,60 meter;
- 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 bedragen dan 1,50 meter.

6.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning 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 is sub 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 bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

6.2.5 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

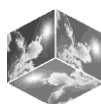
Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- b. de oppervlakte per gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- c. masten dienen minimaal 1 meter van de perceelgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.2.6 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 2,70 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 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

6.3.2 Nadere eisen bebouwing

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

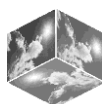
- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub i voor het toestaan van een dakhelling bij de gebouwen 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.



6.4.2 *Afwijken gebouwen van ondergeschikte aard*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub j voor het toestaan van de plaatsing van gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevel, 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.

6.4.3 *Afwijken erkers behorende bij bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige regels in artikel 6.2.3 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.

6.4.4 *Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.5 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

6.4.5 Afwijken kleinschalige windenergievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het realiseren van kleinschalige windenergievoorzieningen als bedoeld in artikel 1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van het gebouw waarop de windenergievoorziening wordt geplaatst bedraagt minimaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de windenergievoorziening bedraagt 4 meter;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

6.4.6 Afwijkende maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

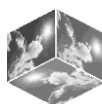
- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;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

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan achter het verlengde van de voorgevel, mits niet zichtbaar vanaf de openbare weg met dien verstande dat:
 1. buitenopslag niet is toegestaan binnen 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 2. de maximale stapelhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;



- b. elk bedrijf dient op zijn eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- c. tot een gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, als bedoeld in artikel 1;
- d. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten en ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- e. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- f. het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoning;
- g. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning te gebruiken als woonruimte;
- h. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- i. bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de handel/reparatie van auto's, caravans en motorfietsen zijn niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

6.6.2 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid

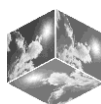
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1, sub a voor het toestaan van bedrijven in categorie C uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' als opgenomen in bijlage 3, in naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
- c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

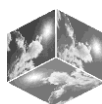
6.6.3 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 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 m² 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 6.2.1, sub k te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.



Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een horecabedrijf categorie 1 of 2;
- c. dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens voor evenementen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. laad- en losvoorzieningen.

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. de maximale goothoogte en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale 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. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. de bouwhoogte van bewegwijzering, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

7.3.2 Nadere eisen bebouwing

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;



- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.



Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum, met een niet-zelfstandige horecavoorziening (koffiecorner);
- b. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkopslag' tevens voor de opslag van consumentenvuurwerk tot maximaal 10.000 kg;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. laad- en losvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van de bedrijfswoning of bedrijfsgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan worden gesitueerd (met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen (zie artikelen 8.2.3, 8.2.4 en 8.2.5);
- g. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, alleen buiten het bouwvlak worden gebouwd indien deze achter het verlengde van de voorgevel worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m² per bouwperceel'.

8.2.2 Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;



- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

8.2.3 Erkers behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,60 meter;
- 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 bedragen dan 1,50 meter.

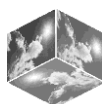
8.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning 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 gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld in sub a, 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 bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 bedragen dan 20 m²;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

8.2.5 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 bedragen dan 2,70 meter;
- 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.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

8.3.2 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, sub e voor het toestaan van een dakhelling bij de gebouwen 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.

8.4.2 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 8.2.3 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.

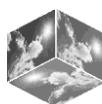
8.4.3 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.5 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 hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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. indien een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3,0 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. andere vormen van detailhandel in volumineuze goederen en bedrijven of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 8.1, sub a zijn niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerkopslag' is niet toegestaan;
- c. buitenopslag ten behoeve van de detailhandel is niet toegestaan;
- d. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning te gebruiken als woonruimte;
- e. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- f. het uitoefenen van een niet-zelfstandige horecavoorziening is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 100 m².

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.5 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 m² 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 8.2.1, sub g te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.



Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een horecabedrijf categorie 1;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- g. wonen in een bovenwoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bovenwoning';

met dien verstande dat:

- h. detailhandel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en wel enkel in de begane grondbouwlaag waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- i. horecabedrijf categorie 1 uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en wel enkel in de begane grondbouwlaag;
- j. kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- k. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- l. zakelijke dienstverlening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - zakelijke dienstverlening';

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- m. tuinen, erven en verhardingen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. laad- en losplaatsen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 *Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel, waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;



- e. in afwijking van het bepaalde in onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenstalling, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 15 m² per bouwperceel en met een maximale bouwhoogte van 3,20 meter;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

9.2.2 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 2,70 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. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- g. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

9.3 Nadere eisen

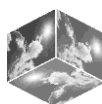
9.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

9.3.2 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor ander vormen van detailhandel en horeca als bedoeld in artikel 9.1 is niet toegestaan;
- b. buitenopslag ten behoeve van de in artikel 9.1 toegestane functie is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bovenwoningen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bovenwoningen of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. een coffeeshop is niet toegestaan;
- f. een seksinrichting is niet toegestaan.



9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.



Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', tevens voor evenementen; met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. fiets- en voetpaden;
- d. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- e. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bushokjes, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- h. dagrecreatie;
- i. kunstobjecten;
- j. hondenuitlaatplaatsen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen enkel gebouwd worden ten behoeve van openbaar nut, telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 10 m².

10.2.2 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.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkende maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 meter toe te staan, met inachtneming 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. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

10.4.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

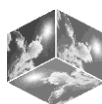
Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 10.2.2 voor het bouwen van wegbewijzing, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere hoogte, een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- a. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid 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 en/of landschappelijke inrichting en vormgeving.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.



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

10.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Groen' 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.

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. 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.

10.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het gebied.



Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf categorie 2', uitsluitend in de begane grondlaag;
- b. maximaal één bedrijfswoning in de vorm van een bovenwoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-bovenwoning';

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. laad- en losvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de dakhelling van gebouwen dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 10 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

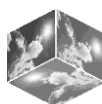
11.2.2 Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

11.2.3 Carports behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:



- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning 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 gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld is sub a, 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 bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

11.2.4 *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 2,70 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.



11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

11.3.2 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1, sub d voor het toestaan van een dakhelling bij de gebouwen 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.

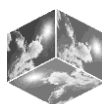
11.4.2 Afwijkend maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.4 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 meter;
- c. 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de horeca is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. een coffeeshop is niet toegestaan;
- e. een seksinrichting is niet toegestaan.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.5 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 m² 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 en 11.2.2 te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot.

11.7.2 Wijzigen naar 'Bedrijf'

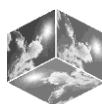
Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in een bestemming 'Bedrijf', met inachtneming van de volgende regels:

- 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;
- e. het horecabedrijf ter plaatse is beëindigd'.

11.7.3 Wijzigen naar 'Wonen - 4'

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in een bestemming 'Wonen - 4', met inachtneming 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;
- e. het horecabedrijf ter plaatse is beëindigd';
- f. de woning is aanvaardbaar vanuit milieuhygiënisch verantwoord woon-en leefklimaat;
- g. het bouwvlak wordt verkleind tot het voormalige hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning was gevestigd;
- h. (bedrijfs)gebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning, moeten worden afgebroken tot een oppervlakte welke aan bijgebouwen behorende bij een woning is toegestaan, te weten 75 m².



Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens zorgwoningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. wegen, fiets en/of voetpaden;
 - d. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
 - e.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- d. de maximale goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub a mag een gebouw van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, alleen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, achter het verlengde van de voorgevellijn tot een oppervlak van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub a en sub h mag een bijgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter;
 - 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - 4. dakhelling niet meer bedraagt dan 60°;



- j. het aantal zorgwoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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 2,40 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.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

12.3.2 Nadere eisen bebouwing

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

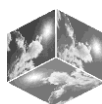
- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijking kleinschalige windenergievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 voor het realiseren van kleinschalige windenergievoorzieningen als bedoeld in artikel 1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van het gebouw waarop de windenergievoorziening wordt geplaatst bedraagt minimaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de windenergievoorziening bedraagt 4 meter;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;



- d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

12.4.2 Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel 12.2.1, sub h en toestaan dat de oppervlakte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 30 m²;
- b. artikel 12.2.1, sub h en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- c. artikel 12.2.2, 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.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

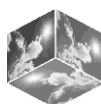
- a. het gebruik van de maatschappelijke voorzieningen voor bewoning behoudens het wonen in een zorgwoning, is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is niet toegestaan;
- c. in afwijking van het gestelde in sub b is verhuur van ruimten aan derden toegestaan indien er geen horeca-activiteiten plaatsvinden en deze ondergeschikt zijn aan het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;

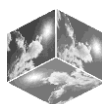


- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

12.6.2 Wijzigen naar 'Kantoor'

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'maatschappelijk' wordt gewijzigd in een bestemming 'Kantoor', met inachtneming 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 13 Recreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- b. teeltondersteunende voorzieningen en opslagvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bijbehorende verhardingen en verkeersvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. per volkstuin mag niet meer dan één gebouw of overkapping worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag per volkstuin ten hoogste 5% bedragen.

13.2.2 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Nadere eisen bebouwing

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

- a. een samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.



Artikel 14 Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en recreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de bunker;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens voor evenementen; met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d. fiets en / of voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- g.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- h. bijbehorende verhardingen en verkeersvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag een gebouw van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en opslag, alleen buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlak van maximaal 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

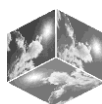
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- 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.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.



14.3.2 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

14.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 14.2.1, sub c en toestaan dat de oppervlakte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 25 m²;
- b. artikel 14.2.2, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van het bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' tevens' voor evenementen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- g. groenvoorzieningen en bermen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. kunstobjecten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

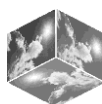
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een gebouw binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - standplaats', mag niet meer mag bedragen dan 3,20 meter respectievelijk 4,50 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag een gebouw van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, wachthuisje voor busdiensten, gebouw voor telecommunicatie en energiedistributie en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een oppervlak van maximaal 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

15.2.2 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.



15.3 Nadere eisen

15.3.1 Nadere eisen bebouwing

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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel 15.2.1, sub c en toestaan dat de oppervlakte van een gebouw wordt vergroot tot maximaal 30 m²;
- b. artikel 15.2.2, 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.

15.4.2 Afwijken ten behoeve van een standplaats

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 15.1 en 15.2 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 m²;
- f. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet in de grond verankerd zijn;
- g. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, moet in zijn geheel of in delen kunnen worden verplaatst;
- h. 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.

15.5 Specifieke gebruiksregels

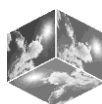
15.5.1 Algemeen

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid standplaats

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van nieuwe standplaatsen, dan wel het mogelijk maken van een extra oppervlakte van 12 m² bij een standplaats met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-standplaats' ten behoeve van de luifel, parasol of uitstallingen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan tegen de aanwijzing, verplaatsing of uitbreiding 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 een nieuwe standplaats is een verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, toegestaan met een maximale oppervlakte van 24 m²;
- f. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet in de grond verankerd zijn;
- g. de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, moet in zijn geheel of in delen kunnen worden verplaatst;



- h. de goot- respectievelijk bouwhoogte van de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet meer mag bedragen dan 3,20 meter respectievelijk 4,50 meter.
- i. in afwijking van het bepaalde in sub e en sub f is wijziging van het plan ten behoeve van een extra oppervlakte van 12 m² bij een standplaats voor een luifel, parasol of uitstallingen toegestaan:
 - 1. ten behoeve van nieuwe, bestaande standplaatsen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-standplaats' of te verplaatsen standplaatsen;
 - 2. indien blijkt de bestaande standplaatsen nog niet van deze mogelijkheid zijn voorzien.



Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. water;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. waterberging;
- e. bermen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. recreatieve voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. kademuren.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 meter mag bedragen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 16.2.2 voor het bouwen van bruggen met een maximale bouwhoogte van 8 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

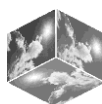
- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat;
- c. er mogen geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag-, stort- of bergplaats voor verwerpen, stoffen, materialen off chemicaliën en soortgelijke producten is niet toegestaan.



Artikel 17 Wonen - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statushouders', tevens kamerbewoning door statushouders;
- c. tuinen, erven en verhardingen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

- g. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van 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 17.2.4, 17.2.5 en 17.2.6));
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 70% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- f. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, carports en overkappingen meer dan het maximum in sub e bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- g. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- h. woningsplitsing is niet toegestaan.

17.2.2 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, waarbij in ieder geval één zijgevel van de woning is gelegen in de zijdelingse perceelsgrens;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte 1' geldt ter plaatse van de voorgevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter;

17.2.3 Bijgebouwen

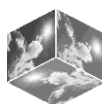
Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

17.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van 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 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.



17.2.5 Carports

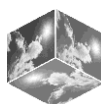
In afwijking van het bepaalde in artikel 17.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld in sub a, 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 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

17.2.6 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 2,70 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.



17.3 Nadere eisen

17.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

17.3.2 Nadere eisen nieuw - of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

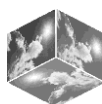
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.2, sub a voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 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 naar achteren verlegd.

17.4.2 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.2, sub e en sub f 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.

17.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.4, 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 17.2.4 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.

17.4.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.



17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' en 'specifieke vorm van wonen - statushouders';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

17.5.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

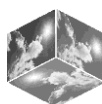
Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.

17.5.3 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 2,50 meter 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.

17.5.4 Standplaats voor toercaravans

Het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Afhankelijk wonen

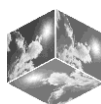
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.5.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 m² 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 17.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

17.6.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.



17.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

17.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1, 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.

17.6.5 Kamerbewoning door statushouders

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.5.1, sub b en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

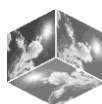
- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur aan c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.7.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een bouwvlak veranderen, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen dan wel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.

17.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, dan wel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' opnemen, met inachtneming 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.

17.7.3 Wijzigen woningtype

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 4', 'Wonen - 5', of 'Wonen - 8', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de inhoud van de door de wijziging te realiseren woningen bedraagt ten minste 250 m³ per woning;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de 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 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 het door wijziging verkregen woningtype worden vervolgens van toepassing.



Artikel 18 Wonen - 4

18.1 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 de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

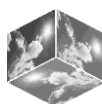
Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van 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 18.2.4, 18.2.5 en 18.2.6);
- f. 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', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- g. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, carports en overkappingen meer dan het maximum in sub e bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- h. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- i. woningsplitsing is niet toegestaan.

18.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;



- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' en/of de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en bouwhoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' en/of de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en dakhelling' is aangegeven;
- g. de dakhelling van gebouwen dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- h. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter.

18.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

18.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 sub e, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van 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 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.



18.2.5 Carports

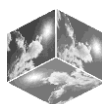
In afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1, sub e, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 in sub 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 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

18.2.6 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 2,70 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.



18.3 Nadere eisen

18.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

18.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

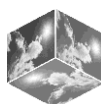
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2, sub a voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 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 naar achteren verlegd.

18.4.2 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2, sub f, sub g en sub h 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.

18.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.4, 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 18.2.4 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.

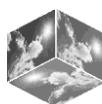
18.4.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.



18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

18.5.2 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 met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.

18.5.3 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 2,50 meter 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.

18.5.4 Standplaats voor toercaravans

Het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Afhankelijk wonen

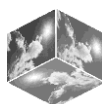
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.5.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 m² 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 18.2.1, sub f te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

18.6.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.



18.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

18.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.1, 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.

18.6.5 Kamerbewoning door statushouders

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.5.1, sub b en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur aan c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

18.7.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een bouwvlak veranderen met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen danwel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.

18.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

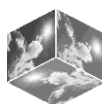
Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een opgenomen aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' opnemen, met inachtneming van de volgende regels:

- 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.

18.7.3 Wijziging woningtype

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 4' wijzigen in de bestemming 'Wonen -1', 'Wonen - 5' of 'Wonen -8', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de inhoud van de door de wijziging te realiseren woningen bedraagt ieder ten minste 250 m³;
- 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 het door wijziging verkregen woningtype worden vervolgens van toepassing.



Artikel 19 Wonen - 5

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van patiowoningen;
 - b. ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk, tevens op de begane grond een praktijk voor fysiotherapie en kinderopvang;
 - c. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

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

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' en de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van 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 19.2.4, 19.2.5 en 19.2.6));
- e. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 70% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- f. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, carports en overkappingen meer dan het maximum in sub e bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- g. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- h. woningsplitsing is niet toegestaan.

19.2.2 *Hoofdgebouw*

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;



- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' en/of de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. de het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'kap' voorzien te zijn van een plat dak dan wel een kap met een dakhelling van 50°.

19.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

19.2.4 Erkers

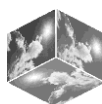
In afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.1, sub d zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, danwel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.

19.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.1, 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 gelegen zijn in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld in sub a, 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 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

19.2.6 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 2,70 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.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

19.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2, 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 naar achteren verlegd.

19.4.2 Afwijken dakhelling

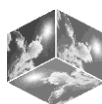
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.2, sub e en sub f voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden, met inachtneming van de volgende regels:

- 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.

19.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.4, 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 19.2.4 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.

19.4.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 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 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 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.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.



19.5.2 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, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.

19.5.3 Parkeren op eigen terrein

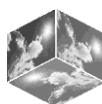
Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- 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 2,50 meter 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.

19.5.4 Standplaats voor toercaravans

Het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.



19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.5.1 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 m² 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 19.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

19.6.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

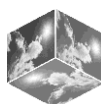
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.

19.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

19.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.1, 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.

19.6.5 Bewoning door statushouders

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.5.1, sub b en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

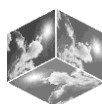
- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur aan c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een bouwvlak veranderen, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen dan wel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.



19.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' opnemen, met inachtneming 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.

19.7.3 Wijziging woningtype

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 5' wijzigen in de bestemming 'Wonen -1', 'Wonen - 4' of 'Wonen -8', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de inhoud van de door de wijziging te realiseren woningen bedraagt ten minste 250 m³ per woning;
- b. het ter plaatse aantal woningen blijft gelijk;
- 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 20 Wonen - 6

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;
- c. parkeergarages;
- d. ter plaatse van de aanduiding maatschappelijk tevens maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
- i. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- j. wegen, fiets en/of voetpaden;

alsmede voor:

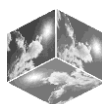
- k. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdegebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 10 m² per bouwperceel;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- f. de maximale goothoogte en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. de dakhelling van gebouwen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen parkeergarages welke geheel onder het maaiveld zijn gelegen, ook buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- i. woningsplitsing is niet toegestaan;
- j. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.



20.2.2 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

20.3 Nadere eisen

20.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

20.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijking kleinschalige windenergievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 20.2.1 voor het realiseren van kleinschalige windenergievoorzieningen als bedoeld in artikel 1, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de goothoogte van het gebouw waarop de windenergievoorziening wordt geplaatst bedraagt minimaal 12 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van de windenergievoorziening bedraagt 4 meter;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

20.4.2 Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel 20.2.1, sub d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt vergroot tot maximaal 25 m²;



- b. artikel 20.2.2, 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:

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

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

20.5.2 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, met inachtneming van de volgende regels:

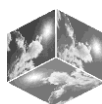
- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Afhankelijk wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5.1 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 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

20.6.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.

20.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

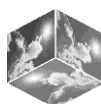
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- 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.

20.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.1, 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.



20.6.5 *Kamerbewoning door statushouders*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.5.1, sub a en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

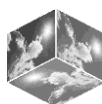
- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur aan c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

20.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

20.7.1 *Wijzigen bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte, vorm en ligging van een bouwvlak wordt gewijzigd, dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met inachtneming 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;
- f. het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen danwel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.



Artikel 21 Wonen - 7

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van woonwagenwoningen;
- b. tuinen, erven en verhardingen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemene regels met betrekking tot woonwagenwoningen

Voor het bouwen binnen gelden de volgende regels:

- a. de woonwagenwoningen en bijgebouwen dienen in het bestemmingsvlak geplaatst respectievelijk gebouwd te worden;
- b. het aantal standplaatsen voor woonwagenwoningen bedraagt maximaal het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. per standplaats mag maximaal één woonwagenwoning geplaatst worden;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- e. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- f. de dakhelling van woonwagenwoningen mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. met inachtneming van het bepaalde in sub d mag per standplaats maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd;
- h. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen meer dan het maximum in sub i bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

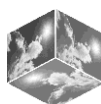
- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

21.3 Nadere eisen bijgebouwen

21.3.1 Nadere eisen bijgebouwen

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

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;



- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. artikel 21.2, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;
- b. met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Algemeen

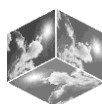
Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. tot een gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 21.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, danwel voor een seksinrichting;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de woonwagenwoningen te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de woonwagenwoningen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. buitenopslag is niet toegestaan.

21.4.2 Aan-huis-verbonden beroep en bedrijf

Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep en/of het gebruiken van een gedeelte van de woonwagenwoningen ten behoeve van een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 50% van het vloeroppervlak van woonwagenwoningen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. het onbebouwde deel van de woonwagenstandplaats mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.



21.4.3 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21.4.1 om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 2 van de regels wordt uitgeoefend, 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, 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.



Artikel 22 Wonen - 8

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van geschakelde woningen en/of 'twee-onder-een kapwoning';
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk tandartspraktijk' een tandartsenpraktijk op de begane grond;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garageboxen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek' een dierenkliniek;
 - e. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

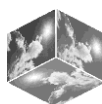
22.2.1 *Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'*

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van 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 22.2.4, 22.2.5 en 22.2.6));
- e. 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', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- f. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, carports en overkappingen meer dan het maximum in sub e bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- g. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- h. woningsplitsing is niet toegestaan.

22.2.2 *Hoofdgebouw*

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:



- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de maximale goothoogte en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter.

22.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

22.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1, 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 gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.



22.2.5 Carports

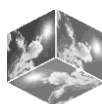
In afwijking van het bepaalde in artikel 22.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- 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 in sub 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 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

22.2.6 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 2,70 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.



22.3 Nadere eisen

22.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

22.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

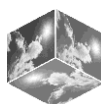
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.2, sub a voor het toestaan van het bouwen van de woning waarbij de voorgevel niet in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, maar hierachter, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 naar achteren verlegd.

22.4.2 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.2, sub e, sub f en sub g 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.

22.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.4, 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 regels in artikel 22.2.4 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.

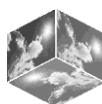
22.4.4 Afwijken maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 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 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 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.



22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

22.5.2 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, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. in afwijking van het gestelde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandartspraktijk' een oppervlakte van 90 m² gebruikt worden voor de uitoefening van een tandartsenpraktijk;
- 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.

22.5.3 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 2,50 meter 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.

22.5.4 Standplaats voor toercaravan

Het gebruik van gronden en/of opstellen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Afhankelijk wonen

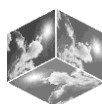
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.5.1 om toe te staan dat een bijgebouw ten dienste van een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- 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 m² 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 22.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

22.6.2 Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 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;



2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.

22.6.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

22.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22.1, 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.

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

22.7.1 Wijziging bouwvlak

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een bouwvlak veranderen, met inachtneming 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;



- f. het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen danwel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.

22.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

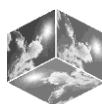
Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- 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.

22.7.3 Wijziging woningtype

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Wonen - 8' wijzigen in de bestemming 'Wonen -1', 'Wonen - 4' of 'Wonen - 5', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ter plaatse 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 23 Wonen - 9

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van geschakelde woningen, 'twee-onder-een kapwoning' en/of vrijstaande woningen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

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

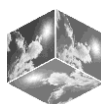
Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- e. bijgebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen in het bouwvlak en/of ter plaatse van 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 24.2.4, 24.2.5 en 24.2.6));
- 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', waarbij een totale maximale oppervlakte van 150 m² geldt;
- g. voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen, carports en overkappingen meer dan het maximum in sub e bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- h. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- i. woningsplitsing is niet toegestaan.

23.2.2 *Hoofdgebouw*

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;



- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de goothoogte dient minimaal en mag maximaal het aantal meter bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte' is aangegeven;
- d. de dakhelling van het hoofdgebouw mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximale dakhelling' is aangegeven;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' geldt ter plaatse van de achtergevel een afwijkende maximale goothoogte van 1,50 meter.
- g. het hoofdgebouw dient voorzien te zijn van een plat dak.

23.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- c. het bijgebouw dient voorzien te zijn van een plat dak.

23.2.4 Erkers

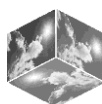
In afwijking van het bepaalde in artikel 23.2.1, sub e, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- 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- en zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.

23.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 23.2.1, sub e, 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 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale ouwhoogte van 4,50 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 m² bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

23.2.6 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 2,70 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.

23.3 Nadere eisen

23.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

23.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.2, 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 naar achteren verlegd.

23.4.2 Afwijken dakhelling

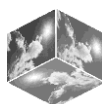
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.2, sub d, sub e en sub g voor het toestaan van een dakhelling van het hoofdgebouw waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden, met inachtneming van de volgende regels:

- 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.

23.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.4, 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 regels in artikel 23.2.4 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.

23.4.4 Afwijken maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 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 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.



23.5.2 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, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. in afwijking van het gestelde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandartspraktijk' een oppervlakte van 90 m² gebruikt worden voor de uitoefening van een tandartsenpraktijk;
- 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.

23.5.3 Parkeren op eigen terrein

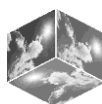
Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- 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 2,50 meter 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.

23.5.4 Standplaats voor toercaravan

Het gebruik van gronden en/of opstellen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.



23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 *Afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.5.1 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 m² 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 23.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

23.6.2 *Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.

23.6.3 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

23.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.1, 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.

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

23.7.1 Wijziging bouwvlak

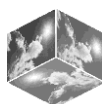
Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' opnemen, met in achtneming van de volgende regels:

- 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;
- e. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. het bouwvlak mag ten hoogste 10% worden vergroot;
- g. verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een technisch en/of esthetisch betere realisatie van gebouwen danwel voor zover noodzakelijk in verband met de werkelijke ligging van een gebouw.

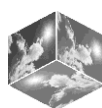
23.7.2 Wijziging aanduiding bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan de grootte, vorm en ligging van een aanduiding 'bijgebouwen' veranderen, danwel een nieuwe aanduiding 'bijgebouwen' 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.



Artikel 24 Woongebied

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, geschakelde woningen, 'twee-onder-een' en/of aaneengebouwde woningen;
 - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

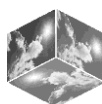
24.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bijgebouwen en andere gebouwen, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- c. per bouwperceel is niet meer dan één woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%, waarbij een totale maximale oppervlakte geldt van 150 m²;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan.

24.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen vrijstaand, twee-aaneen, geschakeld of aaneengebouwd worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden;
- d. de maximale goothoogte en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- e. de dakhelling dient minimaal en mag maximaal het aantal graden bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' is aangegeven;
- f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgres mag niet minder bedragen dan:
 - 1. 3 meter bij vrijstaande hoofdgebouwen;
 - 2. 3 meter bij 'twee-onder-een' kapwoningen en geschakelde woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen;



3. 3 meter bij aaneengebouwde woningen, met dien verstande dat dit alleen van toepassing is op de eindwoning;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 meter bij vrijstaande woningen;
 2. 12 meter bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde hoofdgebouwen;
 3. 11 meter bij aaneengebouwde hoofdgebouwen.

24.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend minimaal 3 meter achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan:
 1. 10 meter bij vrijstaande woningen;
 2. 5 meter bij 'twee-onder-een kapwoningen' en geschakelde woningen;
 3. 3 meter bij aaneengebouwde woningen ;
- c. de oppervlakte van een bijgebouw mag ten hoogste 75 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,20 meter;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 meter;
- f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

24.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in artikel 24.2.1, sub b, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak 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- en zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,60 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 1,50 meter bedragen.

24.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 24.2.1, sub d, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak 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 hoofdgebouw;



- b. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- c. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- d. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,50 meter en niet meer dan 3,20 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,20 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,50 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- f. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- g. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,50 meter bedragen.

24.2.6 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 2,70 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.

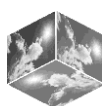
24.3 Nadere eisen

24.3.1 Nadere eisen parkeergelegenheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

24.3.2 Nadere eisen nieuw- of verbouw

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing bij nieuw- of verbouw, 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;
- f. de waarborging van het watersysteem zodat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

24.4 Afwijken van bouwregels

24.4.1 Afwijken bouwen voorgevel van de woning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2, sub c 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 naar achteren verlegd.

24.4.2 Afwijken dakhelling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2, sub e 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.

24.4.3 Afwijken erkers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.4, 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 regels in artikel 24.2.4 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.

24.4.4 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.6 voor:

- a. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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:

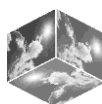
1. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter is enkel toegestaan indien dit noodzakelijk is in het kader van het verminderen van de geluidshinder doordat infrastructurele maatregelen hier aanleiding toe geven;
2. het bouwen van een erfafscheiding tot een maximale bouwhoogte van 3 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 meter wordt gebouwd dient te worden aangetoond dat door de hogere bouwhoogte er 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.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Bewoning

Met betrekking tot bewoning gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/kamerbewoning is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.



24.5.2 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, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een aan-huis-verbonden beroep voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 1 en een aan-huis-verbonden bedrijf voldoet aan een van de categorieën zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels;
- b. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m² van het vloeroppervlak van de woning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- c. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- e. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- f. 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.

24.5.3 Parkeren op eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. 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 2,50 meter bedraagt; of
- c. 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;
- d. 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.

24.5.4 Standplaats voor toercaravans

Het gebruik van gronden en/of opstellen als standplaats voor caravans en kampeerauto's is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto per bouwperceel worden geplaatst;
- b. de caravan of kampeerauto mag niet gebruikt worden voor permanente bewoning.



24.6 Afwijken van de gebruiksregels

24.6.1 *Afhankelijk wonen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.1 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 m² 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 24.2.1, sub e te overschrijden indien de afhankelijke woonruimte in de vorm van een woonunit wordt geplaatst.

24.6.2 *Ander type aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

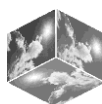
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.2, sub a om toe te staan dat een ander type aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf uit bijlage 1 en bijlage 2 van de regels wordt uitgeoefend, met inachtneming van de volgende regels:

- 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;
 2. een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie B van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' 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.

24.6.3 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.2, sub b om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m² 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.

24.6.4 Begeleid wonen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1, 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.

24.6.5 Kamerbewoning door statushouders

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.5.1, sub b en toestaan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning door statushouders, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning door statushouders;
- b. het gebruik leidt niet tot overmatige overlast voor de (woon)omgeving;
- c. het gebruik leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.



Artikel 25 Leiding - Gas

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende andere bestemming(en) - tevens bestemd voor een transportleiding van gas.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

25.3 Afwijken van de bouwregels

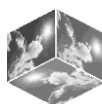
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.1 indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

25.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en bomen.
- c. het aanbrengen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.



25.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 25.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals in artikel 25.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 25.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar nadat het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.



Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende andere bestemming(en) - tevens bestemd voor een transportleiding van drinkwater.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

26.3 Afwijking van bouwregels

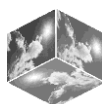
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 26.1 indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en de veiligheid met betrekking tot de waterleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

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

26.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en bomen.
- c. het aanbrengen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;



- g. het permanent opslaan van goederen.

26.4.2 Uitzondering op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 26.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een afwijking is verleend, zoals in artikel 26.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 26.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar nadat het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.



Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

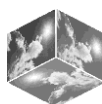
27.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen 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 m² en de bodem ingreep niet dieper is dan 0,40 meter.

27.3 Afwijken van bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 27.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 27.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 27.2 bedoelde gebouw 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 in sub 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 lid 27.2 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 0,40 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.



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

27.4.1 Verbod

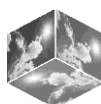
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 0,50 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.

27.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 27.4.1, sub a, sub h, sub l en sub m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, 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 grondbewerkingen 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 2,50 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.

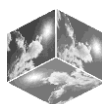
27.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 27.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 27.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking 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 lid 27.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een versterking 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 bodemversterking 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 in sub c, onder 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 versterkt, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde-Archeologie 1' aangewezen gronden 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 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen 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 2.50 m² en de bodem ingreep niet dieper is dan 0,40 meter.

28.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 28.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 28.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 28.2 bedoelde gebouw 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 in sub 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 lid 28.2 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 0,40 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.



28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

28.4.1 Verbod

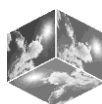
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 0,50 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.

28.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 28.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 28.4.1, sub a, sub h, sub l en sub m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 250 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, 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 grondbewerkingen 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 2,50 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.

28.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 28.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 28.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking 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 lid 28.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een versterking 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 bodemversterking 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 in sub c, onder 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 versterkt, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden 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 29 Waarde - Archeologie 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

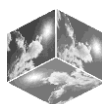
29.2 Bouwregels

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

- c. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- d. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw met ten hoogste 250 m² en de bodemingreep niet dieper is dan 0,40 meter.

29.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 30.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 29.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 29.2 bedoelde gebouw 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 in sub 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 lid 29.2 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 0,40 meter onder maaiveld en zonder wegwerkzaamheden kan worden geplaatst.



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

29.4.1 Verbod

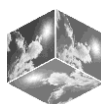
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 pomputten;
- 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 0,50 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.

29.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 29.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 29.4.1, sub a, sub h, sub l en sub m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, 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 grondbewerkingen 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 2,50 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.

29.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 29.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 29.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking 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 lid 29.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een versterking 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 bodemversterking 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 in sub c, onder 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 versterkt, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden 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 30 Waterstaat - Waterlopen

30.1 Bestemmingsomschrijving

30.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat-Waterlopen' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende andere bestemming(en) - tevens bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Waterstaat-Waterlopen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

30.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Waterstaat-Waterlopen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe omvang welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van primaire wateren, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen.

30.3 Afwijken van bouwregels

30.3.1 Afwijken van bouwregels ten behoeve van bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 30.2, ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde of gebouwen binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, met dien verstande dat:

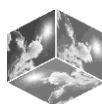
1. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
2. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 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 32 Algemene bouwregels

32.1 Overschrijding bouwgrenzen

- 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 van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- b. kelders zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

32.2 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat

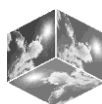
- a. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. ingeval van herbouw is dit lid, sub a en sub b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.



Artikel 33 Algemene gebruiksregels

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::
 - 1. als stand- of ligplaats van onderkomens;
 - 2. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - 3. een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.



Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 geluidszone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' geldt het volgende:

- a. de gronden zijn in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in hoofdstuk 2 mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein vliegbasis Eindhoven op geluidsgevoelige objecten;
- b. in afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke kan worden aangemerkt als een geluidgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, met uitzondering van bestaande geluidsgevoelige objecten, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein vliegbasis Eindhoven op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidszone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

34.2 Luchtvaartverkeerszone - ILS

34.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-ILS' geldt dat die gronden (naast de andere aangewezen bestemming(en)) primair bestemd zijn als invliegroute van het vliegverkeer en het daarbij behorende verstoringsvlak van het Instrument Landing System (ILS) ter waarborging van de vliegveiligheid.

34.2.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 34.2.1 mag de bouwhoogte zoals deze voor de desbetreffende gronden is aangegeven op de in bijlage 4 opgenomen 'Luchtvaartverkeerszone -ILS-kaart' niet worden overschreden.

34.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 34.2.2 en toestaan dat er een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, met dien verstande dat de werking van het Instrument Landing System (ILS) niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed en voorafgaand aan het verlenen van de vergunning schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS).

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



a Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - ILS' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
- b. het ophogen van gronden.

b Uitzondering op verbod

Het in sub a vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren en waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend;
- b. welk het normale onderhoud, beheer en gebruik betreffen.

c Afwegingskader

De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de werking van het Instrument Landing System (ILS) niet onaanvaardbaar negatief wordt beïnvloed.

34.3 Luchtvaartverkeerszone - Inner Horizontal en Conical Surface (ICHS)

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone-ICHS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in deze planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 meter boven NAP.

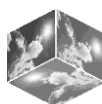
34.4 Veiligheidszone - munitie

- a. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-munitie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en), tevens bestemd voor het beschermen van het veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een munitiecomplex;
- b. in afwijking van het bepaalde in de onderliggende bestemming(en) geldt dat binnen de 'veiligheidszone-munitie' gebouwen met een vlies- of gordijngewelconstructie en gebouwen met zeer grote glasopstanden niet zijn toegestaan.

34.5 wro-zone-wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse mogen maximaal twee woningen worden gebouwd van het woningtype 'vrijstaand';
- b. in het wijzigingsplan wordt een bouwvlak opgenomen alsmede de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20° en mag maximaal 60° bedragen;



- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- h. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige woningen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- k. vanuit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging;
- l. de regels van het door wijziging verkregen woningtype worden van toepassing verklaard als opgenomen in dit plan;
- m. door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties aangetoond is dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.

34.6 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve de bouw van woningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. ter plaatse mogen maximaal twee woningen worden gebouwd van het woningtype 'vrijstaand' of 'twee-onder-een kapwoning';
- b. in het wijzigingsplan wordt een bouwvlak opgenomen alsmede de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 4,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20° en mag maximaal 60° bedragen;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- h. er bestaan geen bezwaren vanuit een stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige woningen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- k. vanuit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging;
- l. de regels van het door wijziging verkregen woningtype worden van toepassing verklaard als opgenomen in dit plan;
- m. door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties aangetoond is dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.



34.7 wro-zone - wijzigingsgebied 3

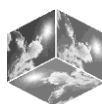
Het bevoegd gezag kan een bestemming wijzigen in een bestemming 'Groen' ten behoeve van de realisatie van groenvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een weg moet aan de openbaarheid zijn onttrokken door middel van een verkeersbesluit;
- 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. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.

34.8 wro-zone - wijzigingsgebied 4

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen in de bestemming 'Sport' ten behoeve van de realisatie van sportvelden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.
- 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 omgeving;
- e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen.



Artikel 35 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;
- c. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw en de gestelde minimale/maximale dakhelling van het hoofdgebouw;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
5. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
6. de brand-, verkeers en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 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 in 36.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het in 36.1, sub 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.

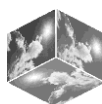
36.2 Overgangsrecht gebruik

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 lid 36.2, sub 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 lid 36.2, sub 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. 36.2, sub 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.

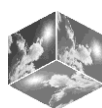
36.3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

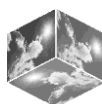


Artikel 37 Slotregel

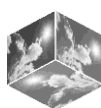
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Veldhoven-Noord'



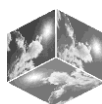
Bijlagen bij regels



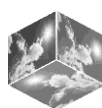
Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen



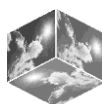
Bijlage 2 Lijst categorieën aan-huis-verbonden bedrijf



Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging



Bijlage 4 Luchtvaartverkeerzone-ILS-kaart



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	Meubelstofeerderijen	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 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 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
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	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 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B

22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE 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 productenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
28	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m ²	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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	Sociale werkvoorziening	B
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	B
50	REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN	
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	A
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
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	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5551	Kantines	A
5552	Cateringbedrijven	B

60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven	B
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	
6322, 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
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	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	Consultatiebureaus	A
91	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
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

