

Regels

'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'

24 MEI 2022

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Maashorst

Regels

'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie
Adres : Verwestraat 32
Postcode : 5491BZ
Plaats : Sint Oedenrode
Telefoon : 06-19743337
Internet : www.pittiger.com

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan ‘Heijtmorgen 14 en 14a Reek’ met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPreeHeijtm14-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aan huis verbonden bedrijf

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ambach(telijk)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.9 bebouwing:

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

1.10 begane grond

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.11 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat bouwkundig of architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 dienstverlening

het verrichten van diensten in een vorm die voor wat betreft ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met detailhandel en waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.24 gebouw:

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

1.25 gelijke hoogte

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.26 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.27 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

1.28 huishouden

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.29 kantoor

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard ten behoeve van derden.

1.30 levensloopbestendige woning

een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden dan wel per lift

bereikbaar zijn en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

1.31 maaiveld

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.32 monumenten

alle bouwwerken conform artikel 6 Monumentenwet, alsmede gemeentelijke monumenten.

1.33 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.34 Peil

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

1.35 pergola

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn

1.36 recreatie

activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding.

1.37 seksinrichting

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.39 voorgevel

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.40 weg

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.41 woning/ wooneenheid

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.42 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend vergunningplichtige bouwwerk.

2.2 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.

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, vlakken met de bouwaanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m. wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m. mag worden overschreden.

2.8 wijze van meten parkeernormen

2.8.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

2.8.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.8.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.8.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen en bedrijven, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.5.2;
2. de (overige) daarbij behorende erven, tuinen en voorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen zowel woningen als bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen twee-aaneen' en 'vrijstaand' mogen uitsluitend twee-aaneen (halfvrijstaande) respectievelijk vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- d. per bouwvlak mag maximaal het reeds bestaande aantal woningen worden gebouwd, met dien verstande, dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar nog geen sprake is van bestaande woningen, maximaal het aangeduide aantal woningen mag worden gebouwd;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. de voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- g. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke mits de diepte gemeten vanaf de bouwgrens niet meer dan 1,50 m bedraagt en de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de woning;
- h. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 6,50 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- i. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 11,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt.
- j. hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap van minimaal 30° en maximaal 60°, tenzij ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan een afwijkende dakconstructie aanwezig was en met dien verstande dat binnen de denkbeeldige maximale 60°-contouren van

het dak ook afwijkende afdekkingen en dakvlakken zijn toegestaan met een helling van meer dan 60° en minder dan 30°, alsmede rechtopstaande gevelconstructies;

- k. overschrijding van de (denkbeeldige) maximale 60°-contouren is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen, voor zover zij niet meer dan de helft van het dakvlak beslaan.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen mag per bouwperceel maximaal 80 m² bedragen, mits het bouwperceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd en met dien verstande dat te allen tijde een minimale oppervlakte van 36 m² aan bijgebouwen is toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde sub b. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen per bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen' voor zover het gaat om bestaande bebouwing maximaal 96 m² bedragen;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedragen, vermeerderd met 25%;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 7,00 m bedragen;
- g. bij een vrijstaande woning mogen slechts aan één zijgevel bijgebouwen worden gebouwd;
- h. de breedte van een aan de zijgevel van de woning gebouwd bijgebouw mag maximaal 4,00 m bedragen;
- i. de totale diepte van de woning inclusief een aan de achtergevel gebouwd bijgebouw mag maximaal 17,00 m bedragen;
- j. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning dient minimaal 3,00 m te bedragen, tenzij het bijgebouw is gesitueerd in de hoek die wordt bepaald door het verlengde van de achtergevel en de dichtstbijzijnde zijgevel van het hoofdgebouw of het bijgebouw voor 75% is gelegen buiten het vlak dat wordt bepaald door het verlengde van de zijgevels van de woning en de breedte van het bijgebouw niet meer dan 4,00 m bedraagt, in welk geval de afstand minimaal 1,00 m dient te bedragen.

3.2.4 Overige regels

- a. buiten de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens 3,00 m. bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
 - 2. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens 2,00 m. bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 1,00 m. mag bedragen;

2. pergola's, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m. mag bedragen;
3. verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m. mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van de bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. een goede parkeerbalans;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van hoogtebepalingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van een grotere goothoogte en/of bouwhoogte van woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- c. de goothoogte maximaal 7,50 m en de bouwhoogte maximaal 12,00 m bedraagt;

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van splitsing van bestaande woningen, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit oogpunt van de gemeentelijke woonvisie en de actuele woningmarktinformatie aanvaardbaar is;
- c. een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is;
- d. de woningsplitsing vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar is;
- e. de woningen na splitsing elk afzonderlijk een inhoud hebben van minimaal 450 m³.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. de uitoefening van dienstverlening en/of bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in artikel 3.5.2;
- b. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit.
- c. opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- d. opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- h. seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- i. coffeeshop.

3.5.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Een aan huis verbonden beroep of bedrijf is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis verbonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf tot een maximum van 45 m²;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

3.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is alleen toegestaan als:

- a. het terrein voor de voorgevel van de woning met de aanduiding 'vrijstaand' voor niet meer dan 50% volledig is verhard;
- b. de woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' levensloopbestendig is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/ of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is onherroepelijk.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.2 onder 1 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
3. In de situatie als bedoeld in artikel 4.2 onder 2b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
4. Het bepaalde in artikel 4.2 onder 1, 2 en 3 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.
5. Indien het bepaalde in artikel 4.2 onder 3c van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

1. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 4.3 onder 1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
 - b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
 3. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3 onder 1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is onherroepelijk.
 4. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.3 onder 3 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
 5. In de situatie als bedoeld in artikel 4.3 onder 4b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 6. Indien het bepaalde in artikel 4.3 onder 5c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

1. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4', dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is onherroepelijk.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.2 onder 1 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
3. In de situatie als bedoeld in artikel 5.2 onder 2b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
4. Het bepaalde in artikel 5.2 onder 1, 2 en 3 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m²;
 - c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 - d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.
5. Indien het bepaalde in artikel 5.2 onder 3c van toepassing is, wordt in de voorschriften bij de omgevingsvergunning geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

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

1. Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voorheen: aanlegvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 50 cm en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
 - b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 5.3 onder 1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
 - b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
 - e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
 3. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3 onder 1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is onherroepelijk.
 4. Het bevoegd gezag verleend de vergunning indien naar diens oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.3 onder 3 genoegzaam blijkt dat:
 - a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
 5. In de situatie als bedoeld in artikel 5.3 onder 4b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
 6. Indien het bepaalde in artikel 5.3 onder 5c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 3,00 m onder peil bedragen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.8.4 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/ of dat dit besluit noodzakelijk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2,00 m, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt daarop in het besluit gemotiveerd ingegaan;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/ of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 11.5;
2. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.8.4 .

Het aanleggen en/ of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en/ of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

11.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 en artikel 11.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/ of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

11.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 11.1 en 11.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/ of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/ of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 11.5.

11.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein voor de volgende functies:

FUNCTIE	Per	bebouwde kom
Wonen		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7
Werken		
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m ² bvo	2,55
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m ² bvo	3,55
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m ² bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m ² bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m ² bvo	1,95
Winkelen en boodschappen		

Buurtsupermarkt	100 m ² bvo	4,1
Fullservice supermarkt	100 m ² bvo	5,9
Grote supermarkt (XL)	100 m ² bvo	8,6
Groothandel specialist (bijv. levensmiddelen, kantoorartikelen)	100 m ² bvo	6,75
Groothandel algemeen	100 m ² bvo	7,1
Buurt- en dorpscentrum	100 m ² bvo	4
Wijkcentrum (klein)	100 m ² bvo	4,9
Wijkcentrum (gemiddeld)	100 m ² bvo	5,5
Wijkcentrum (groot)	100 m ² bvo	6,1
Stadsdeelcentrum	100 m ² bvo	6,8
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	100 m ² bvo	0,225
Kringloopwinkel	100 m ² bvo	1,95
Bruin- en witgoedzaken	100 m ² bvo	8,15
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100 m ² bvo	1,95
Woonwarenhuis (zeer groot)	100 m ² bvo	5,15
Meubelboulevard/Woonboulevard	100 m ² bvo	2,55
Winkelboulevard	100 m ² bvo	4,45
Outletcentrum	100 m ² bvo	10,4
Bouwmarkt	100 m ² bvo	2,45
Tuincentrum	100 m ² bvo	2,65
Groencentrum	100 m ² bvo	2,65
Sport, cultuur en ontspanning		
Bibliotheek	100 m ² bvo	1,15
Museum	100 m ² bvo	1,1
Bioscoop	100 m ² bvo	11,2
Filmtheater/filmhuis	100 m ² bvo	7,9
Theater/schouwburg	100 m ² bvo	9,8
Musicaltheater	100 m ² bvo	4
Casino	100 m ² bvo	6,5
Bowlingcentrum	Bowlingbaan	2,8

Biljart/snookercentrum	tafel	1,35
Dansstudio	100 m ² bvo	5,5
Fitnessstudio/Sportschool	100 m ² bvo	4,8
Fitnesscentrum	100 m ² bvo	6,3
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100 m ² bvo	9,3
Sauna, hammam	100 m ² bvo	6,7
Sporthal	100 m ² bvo	2,85
Sportzaal	100 m ² bvo	2,85
Tennishal	100 m ² bvo	0,5
Squashhal	100 m ² bvo	2,7
Zwembad overdekt	100 m ² bassin	11,5
Zwembad openlucht	100 m ² bassin	12,9
Zwemparadijs	100 m ² bvo	4
Sportveld	Hectare netto terrein	20
Stadion	Zitplaats	0,12
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100 m ² bvo	1,85
Kunstijsbaan (400 meter)	100 m ² bvo	2,55
Ski- en snowboardhal	100 m ² bvo	2,55
Jachthaven	Ligplaats	0,6
Golfoefencentrum	Centrum	51,1
Golfbaan (18 holes)	18 holes, 60ha	96
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m ² bvo	4,7
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m ² bvo	5,6
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m ² bvo	5,9
Kinderboerderij (stadsboerderij)	Gemiddelde boerderij	4,7
Manege (paardenhouderij)	Box	0,4
Dierenpark	Ha. Netto terrein	8
Attractie- en pretpark	Ha. Netto terrein	8
Volkstuin	10 tuinen	1,35
Plantentuin (botanische tuin)	Gemiddelde tuin	10,5

Horeca en (verblijfs)recreatie		
Camping (kampeerterrein)	Standplaats	1,2
Bungalowpark (huisjescomplex)	Bungalow	1,7
1* hotel	10 kamers	2,5
2* hotel	10 kamers	4,25
3* hotel	10 kamers	5,2
4* hotel	10 kamers	7,5
5* hotel	10 kamers	11
Café/bar/cafetaria	100 m ² bvo	7
Restaurant (incl. fastfoodrestaurant)	100 m ² bvo	15
Discotheek	100 m ² bvo	20,9
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m ² bvo	8,5
Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen		
Huisartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	3,25
Apotheek	Apotheek	3,35
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	Behandelkamer	1,95
Consultatiebureau	Behandelkamer	2,05
Consultatiebureau voor ouderen	Behandelkamer	2
Tandartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	2,55
Gezondheidscentrum	Behandelkamer	2,45
Ziekenhuis	100 m ² bvo	1,9
Crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	30,1
Begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	31,6
Penitentiaire inrichting	10 cellen	3,25
Religiegebouw	Zitplaats	0,15
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6
Onderwijs		
Kinderdagverblijf (crèche) (x: zie bijlage 1)	100 m ² bvo	1,4 + x
Basisonderwijs (x: zie bijlage 1)	Leslokaal	0,75 + x
Middelbare school	100 leerlingen	4,9

ROC	100 leerlingen	5,9
Avondonderwijs	10 studenten	6,8

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:

- a. gebiedsbegrenzing 'bebouwde kom' naar 'buitengebied';
- b. functies en/ of normen in de tabel in het vorige lid;

waarbij in het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Heijtmorgen 14 en 14a Reek'.

Bijlage 1 – Toelichting parkeerbehoefte basisscholen en kinderdagverblijven