

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Bedrijf - 1	12
Artikel 5 Bedrijf - 2	15
Artikel 6 Centrum - 1	18
Artikel 7 Maatschappelijk	20
Artikel 8 Verkeer	22
Artikel 9 Wonen	23
Artikel 10 Wonen - 1	26
Artikel 11 Waarde - Archeologie 1	30
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2	32
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3	34
Artikel 14 Waarde - Archeologie 4	36
Artikel 15 Waarde - Archeologie 5	38
Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie	40
Artikel 17 Waterstaat - Attentiegebied EHS	42
Artikel 18 Waterstaat - Waterberging	43
3 Algemene regels	44
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 20 Algemene bouwregels	45
Artikel 21 Algemene gebruiksregels	46
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels	48
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 24 Overige regels - parkeren	51
4 Overgangs- en slotregels	53
Artikel 25 Overgangsrecht	53
Artikel 26 Slotregel	54

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Reststroken" met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPReststroken-VA01 van de Gemeente Geldrop-Mierlo.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.6 achtergevellijn

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.7 achtergevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die evenwijdig loopt aan de achtergevel van de woning.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 *bestaand*

- a. *bestaand gebruik*: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) of het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. *bestaande bouwwerken*: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. *bestaande afmetingen*: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 *bestemmingsgrens*

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 *bestemmingsvlak*

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 *bevoegd gezag*

het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 *bouwen*

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

1.20 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak.

1.21 *bouwlaag*

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor functies uit de bestemmingsomschrijving geschikt of geschikt te maken is.

1.22 *bouwperceel*

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

1.23 *bouwperceelgrens*

een grens van een bouwperceel.

1.24 *bouwvlak*

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

1.25 *bouwwerk*

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.26 *bijbehorend bouwwerk*

de uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.27 bijzondere woonvormen

- a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uur begeleiding);
- b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.28 bijzondere woonvormen met zorg

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uur begeleiding).

1.29 dak

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.30 dakopbouw

opbouw op de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak.

1.31 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake archeologie.

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

1.33 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.34 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.35 escortbedrijf

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

1.36 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.37 garage(bedrijf)

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidzoneringsplichtige inrichtingen

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer (Staatsblad 1993, 50), waarvan op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder een zone vastgesteld dient te worden.

1.40 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.41 hoofdgebouw

een 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.

1.42 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.43 horeca categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-)restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.44 horeca categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.

1.45 horeca categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.46 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid.

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.47 lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep

lichaamsverzorgend beroep middels een aan huis uitgeoefend beroep, zoals schoonheidsspecialiste, manicure, pedicure of gelijksoortige beroepen, in een woning en/of bijbehorende bouwwerken en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning. Kappers/kapsalons behoren hier niet toe.

1.48 kamergewijze verhuur

het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning.

1.49 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.50 maatschappelijke en culturele voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.51 molen

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.52 netto woonoppervlakte

de binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van berg ruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 meter hoogte (conform NVM meetinstructies).

1.53 nutsvoorzieningen

de voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, boven- en ondergrondse schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en openbare verlichting en apparatuur voor telecommunicatie.

1.54 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing als zodanig mag worden gebruikt.

1.55 opbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die onder de noklijn is gelegen.

1.56 openbaar gebied

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

1.57 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.58 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden dat aan maximaal een deel van één zijde een gesloten wand kent, waaronder begrepen een carport.

1.59 parkeervoorziening

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein, die voldoende plaats biedt aan motorvoertuigen op méér dan drie wielen.

1.60 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt bij het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

1.61 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.62 pergola

een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers, al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 m hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en opgericht met het oogmerk om hierover planten te laten groeien.

1.63 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.64 productiegebonden detailhandel

beprijde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.65 publieksverzorgende ambacht en dienstverlening

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf dient te zijn.

1.66 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.67 regeling voor parkeren en laden en lossen

een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgesteld door middel van:

- a. specifieke parkeernormen; of
- b. het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen.

1.68 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.69 slopen

het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk.

1.70 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.71 supermarkt

zelfbedieningszaak met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400 m².

1.72 twee-aaneen

een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd.

1.73 voldoende parkeergelegenheid

van 'voldoende parkeergelegenheid' voor wat betreft aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voor personenauto's, bestelauto's, motorfietsen en driewielige motorvoertuigen is sprake indien voldaan wordt aan de parkeerkencijfers van het CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381). Binnen de gemeente wordt in Geldrop uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk gebied' en in Mierlo van 'weinig stedelijk gebied' en maakt de gemeente gebruik van de bandbreedte (minimum en maximum aantal parkeerplaatsen) afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Indien deze regeling wordt gewijzigd of herzien of wordt vervangen door gemeentelijk parkeerbeleid, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

1.74 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.75 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.76 water- en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.77 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

1.78 woning

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden; of
- b. één huishouden én maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

1.79 woningsplitsing

Het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

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

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, overstekende daken en goten van dakkapellen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. rioolgemaal;
- f. groenvoorzieningen;

onverminderd het bepaalde onder a zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen, Bevi-inrichtingen alsmede MER-plichtige en MER-beoordelingsplichtige bedrijven niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een perceel moet voor minimaal 25% en mag voor maximaal 80% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d. gebouwen dienen georiënteerd te zijn op de openbare weg, waarbij de kantoren aan de voorzijde gelegen zijn.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan:
 - 1. 1 m voor schuttingen en/of muren;
 - 2. 1,5 m voor transparante hekwerken;
- b. de bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer dan 15 m respectievelijk 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

3.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel verkeersveiligheid;
 - 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Parkeervoorzieningen ten behoeve van bedrijven dienen op eigen terrein en achter het hoofdgebouw te worden gerealiseerd.

Artikel 4 Bedrijf - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 1](#) (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. bestaande bedrijven in de categorie 3;
- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. een garagebedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- e. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. opslag en uitstalling;

met daaraan ondergeschikt:

- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- b. voor een bestaande vrijstaande woning gelden de volgende bepalingen:
 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 4. de breedte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 5. de diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen;
 6. de goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden;
- c. voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bestaande bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 2. de goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 45 m²
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m respectievelijk 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

4.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel verkeersveiligheid;
 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. in [lid 4.1](#) voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de [Bijlage 1](#) (Staat van bedrijfsactiviteiten), onder voorwaarde, dat deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 1 en 2;
- b. in [lid 4.1](#) voor het toestaan van bedrijvigheid in milieucategorie 3 van de in de [Bijlage 1](#) opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel voor bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1. het bedrijf geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 - 2. het bedrijf geen risicovolle inrichting betreft;
 - 3. de milieubelasting van het te vestigen bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën en de belangen van de gevestigde bedrijven en van de nabijgelegen woonwijk niet in onevenredige mate door hinder worden geschaad.

Artikel 5 Bedrijf - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 2 en 3, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. bestaande bedrijven in de categorieën 1 en 4;
- c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. opslag en uitstalling;

met daaraan ondergeschikt:

- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- b. voor een bestaande vrijstaande woning gelden de volgende bepalingen:
 1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 4. de breedte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 5. de diepte van de woning mag niet meer dan 15 m bedragen;
 6. de goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden;
- c. voor een in de bedrijfsbebouwing opgenomen bestaande bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
 2. de goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor het bijbehorende bedrijfsgebouw mag niet worden overschreden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 45 m²
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

5.2.4 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van antennes en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 15 m respectievelijk 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

5.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel verkeersveiligheid;
 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. in [lid 5.1](#) voor het toestaan van bedrijvigheid die niet voorkomt in de [Bijlage 1](#) (Staat van bedrijfsactiviteiten), onder voorwaarde, dat deze bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën 2 en 3;
- b. in [lid 5.1](#) voor het toestaan van bedrijvigheid in milieucategorie 4 van de in de [Bijlage 1](#) opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel voor bedrijven die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. het bedrijf geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
 2. het bedrijf geen risicovolle inrichting betreft;
 3. de milieubelasting van het te vestigen bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorieën en de belangen van de gevestigde bedrijven en van de nabijgelegen woonwijk niet in onevenredige mate door hinder worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Op de gronden gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'veiligheidszone - pr' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

Artikel 6 Centrum - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

op de begane grond:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. horeca in de categorieën 1, 2 en 3;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. publieksverzorgende ambacht en dienstverlening;
- e. bestaande functies die niet nader zijn aangeduid op de verbeelding;

op de verdieping:

- f. wonen;
- g. bestaande kantoren en maatschappelijke en culturele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

6.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel verkeersveiligheid;
 - 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve voorzieningen;
- b. sociaal-medische voorzieningen;
- c. sociaal-culturele voorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

met daaraan ondergeschikt:

- f. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

7.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 - 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel verkeersveiligheid;
 - 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, palen en masten, inclusief voorziening voor de verkeersbegeleiding bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. kleinschalig kamperen;
- d. trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
- e. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- b. bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

9.2.2 Woningen (hoofdgebouwen)

Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenteën van een bestaand bijbehorend bouwwerk of een bestaande bijbehorende bouwwerken dat vervangen wordt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m;
- f. bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijbehorend bouwwerk(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m², mag de in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijbehorende bouwwerk(en) met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijbehorende bouwwerken na afbraak mag niet meer bedragen dan 150 m².

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m;
 2. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m²;
 3. het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd;
 4. de bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

9.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 9.2.3 sub e](#) voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

9.3.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 9.2.1 sub b](#) voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn;
- b. de nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning;
- c. de afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij de herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand;
- d. de afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m;
- e. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. de locatie is vanuit het oogpunt van goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar;
- h. uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

9.3.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 9.2.5](#) voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

- a. binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 - 1. aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikt activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
 - 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
 - 4. detailhandel is niet toegestaan.
- b. kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het aantal kampeermiddelen mag per woning niet meer bedragen dan 15;
 - 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden-beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- g. de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding - monument' aangeduide gebouwen;
- h. de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangeduide gebouwen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van halfvrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' is vervangende nieuwbouw niet toegestaan;
- g. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
 - 1. aaneengebouwde woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2. halfvrijstaande woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m; Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de hierboven genoemde afstand, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- i. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- k. in afwijking van het bepaalde onder i en j, geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de bestaande maatvoering als maximale maatvoering.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 80 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. bij vrijstaande hoofdgebouwen mogen slechts aan één zijgevel bijbehorende bouwwerken worden opgericht;
- f. bij vrijstaande hoofdgebouwen mag in de zijstrook grenzend aan het openbaar gebied geen bijbehorend bouwwerk worden opgericht;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- e. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

10.2.5 Voorwaardelijke verplichting dove gevel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de bebouwing tot een hoogte van 6 meter vanaf maaiveld te worden voorzien van een dove gevel of ander type (schijn)gevel waarmee een vergelijkbaar resultaat wordt behaald.

10.3 Nadere eisen

- a. burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
 1. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 2. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
 3. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [lid 10.2.2](#) voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volières, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m² én indien niet hoger dan 5 meter.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming '[Wonen - 1](#)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- e. detailhandel is niet toegestaan.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in [lid 10.1](#) onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan huis verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.7.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen.

10.7.2 Uitzonderingen op het sloopverbod

Het verbod van [lid 10.7.1](#) is niet van toepassing:

- a. indien reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- b. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag.

10.7.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

- a. een omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 10.7.1](#) is slechts toelaatbaar, indien de monumentale waarden zoals bedoeld in [lid 10.1](#) niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheid voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. voordat een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in [lid 10.7.1](#), wordt verleend wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de erfgoedcommissie.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

11.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 11.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichtingen de activiteiten die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologische advies ingewonnen.

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

11.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 11.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 11.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de archeologische opgravingen zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijze ter zake deskundige.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' (Waarde - Archeologie hoog) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

12.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan de grondwerkzaamheden van de bestaande bebouwing;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

12.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 12.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichtingen de activiteiten die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologische advies ingewonnen.

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

12.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 12.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 12.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de archeologische opgravingen zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijze ter zake deskundige.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' (Waarde - Archeologie hoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten middelhoge archeologische waarden van de gronden.

13.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 13.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichtingen de activiteiten die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologische advies ingewonnen.

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

13.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 13.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

13.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 13.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de archeologische opgravingen zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijze ter zake deskundige.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' (Waarde - Archeologie middelhoog) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

14.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijke gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt.

14.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 14.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichtingen de activiteiten die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologische advies ingewonnen.

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

14.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen van de volgende werken geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 14.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 14.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de archeologische opgravingen zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijze ter zake deskundige.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' (Waarde - Archeologie middelhoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

15.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. de bouw van een bijgebouw van of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt.

15.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 15.2](#) voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
 1. met archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
 2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologische onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:
 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleiding en de daarmee verband houdende constructies;
 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 15.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

15.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 15.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door heen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangewezen gebied.

16.2 Bouwregels

Het bouwen van bouwwerken op de voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden is toegestaan, mits:

- a. het bouwen van het bouwwerk is toegestaan krachtens de onderliggende andere bestemming(en);
- b. advies is ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur die beoordeelt of door het bouwen van het bouwwerken geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de hoge en/of zeer hoge cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied.

Ingeval uit onderzoek blijkt dat het bouwen van het bouwwerk leidt tot een onevenredige verstoring van de cultuurhistorische waarden en kenmerken kan aan de omgevingsvergunning de verplichting worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor cultuurhistorisch waarden en kenmerken van het gebied behouden kunnen worden.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van het behoud en instandhouding van de ter plaatse van het aangewezen gebied aanwezige cultuurhistorische gebiedswaarden en -kenmerken, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor de bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

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

16.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van (half)verhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het diepwoelen of diepploegen;
- c. het wijzigen van de perceelindeling zoals die door sloten, greppels, reliëfverschillen en beplantingselementen is aangegeven;
- d. het aanleggen, verharderen of opheffen van wegen of paden;
- e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen zoals rivieren, beken, stromen, kanalen, grachten, sloten en greppels;
- f. het verwijderen van houtgewas, perceelrandbegroeiing of opgaande beplanting;
- g. het aanbrengen van beplanting anders dan het herplanten van gerooide/gevelde houtopstanden;
- h. bouwwerken die deel uit maken van een nederzetting geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 16.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

16.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 16.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken en werkzaamheden geen onaanvaardbare aantasting van de vastgestelde cultuurhistorische waarden en kenmerken van de gebieden als bedoeld in [lid 16.1](#) tot gevolg hebben. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur.

Artikel 17 Waterstaat - Attentiegebied EHS

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Attentiegebied EHS](#)' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

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

17.2.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- e. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- f. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakte van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

17.2.2 Uitzonderingen

Het in [lid 17.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

17.2.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 17.2.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Artikel 18 Waterstaat - Waterberging

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterberging](#)' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor tijdelijke opvang van water en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de opvang van water, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 mag bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 18.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterbergend vermogen van de gronden. Voor de verlening van deze omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

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

18.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het ophogen van gronden dan wel het opwerpen van kades.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 18.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

18.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 18.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

- a. minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- b. meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie;
- b. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van woningen voor kamergewijze verhuur;
- d. woningsplitsing;
- e. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

21.2 Afwijken van de gebruiksregels

21.2.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning het splitsen van een of meerdere woningen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het pand ligt binnen de bebouwde kom;
- b. aangetoond is dat de extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
- h. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken;
- i. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 55 m².

21.2.2 Kamergewijze verhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning kamergewijze verhuur aan méér dan 2 personen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het huishouden van de verhuurder blijft ter plaatse woonachtig, danwel verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
- b. de in de woningen beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m² per persoon te zijn;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 50 meter voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur;
- h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

21.2.3 Bijzondere woonvormen met zorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning bijzondere woonvormen met zorg toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
- b. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m²;
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
- d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

21.3 Voorwaardelijke verplichting verwerking hemelwater

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of wordt voorzien een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²).

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

22.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

22.1.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de volgende regels:

- a. op deze gronden, voor zover gelegen tussen de molen en op een afstand van 100 m gemeten van de voet van de molen, mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 3 m.
- b. op deze gronden, voor zover gelegen op een afstand van 100 m tot en met 300 m gemeten van de voet van de molen, mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de op de plankaart aangeduide molen, vermeerderd met 3,12 m.

22.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om door het verlenen van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [lid 22.1.2](#) onder a en/of b voor het bouwen van bouwwerken tot een grotere hoogte, met dien verstande dat:

- a. voor de hoogte dient te worden aangesloten bij hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden;
- b. het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet mag worden beperkt;
- c. de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet mag worden aangetast.

22.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

22.1.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

22.1.4.2 Uitzonderingen

Het in [lid 22.1.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.1.4.3 Toelaatbaarheid

De in [lid 22.1.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

22.2 veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' mag geen risicovolle bebouwing worden opgericht.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. de in de bestemmingsregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, waaronder de aanleg van rotondes en kruisingen en dergelijke is inbegrepen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit, of de praktische uitvoerbaarheid daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m² bedraagt;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de (bouw)hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
 3. de gebouwen minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn staan en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

23.2 Inperking afwijkingsbevoegdheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 23.1](#) kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Overige regels - parkeren

24.1 Parkeergelegenheid

24.1.1 Bouwen

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave parkeerkencijfers 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) of een andere CROW-publicatie zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingsruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
 3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 3. de woon- en leefsituatie;
 4. verkeersveiligheid.

24.1.2 Voorwaarden

Aan omgevingsvergunning als bedoeld in [lid 24.1.1](#) kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

24.1.3 Gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

24.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 24.1.3](#) indien:

- a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381), zoals geldend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

24.2 Laad- en losruimte

- a. indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruik uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaande gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaande gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losmogelijkheden wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien; en/of
 3. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien.
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
 2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 3. de woon- en leefsituatie;
 4. verkeersveiligheid.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van [lid 25.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [lid 25.1.1](#) met maximaal 10%.

25.1.3 Uitzondering

[lid 25.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [lid 25.2.1](#), 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.

25.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het [lid 25.2.1](#) 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.

25.2.4 Uitzondering

[lid 25.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Reststroken"