Bestemmingsplan

1e herziening, Hoef en Haag

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

1e herziening, Hoef en Haag

Projectnummer 0436170
Revisie 09
Datum 8 augustus 2022

Auteur(s)

T. Peelen

Opdrachtgever

Hoef en Haag C.V.
De Brand 30
3823 LK Amersfoort

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
8 augustus 2022	vastgesteld	J. van den Broek	P. Kennes

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	18
Artikel 5	Gemengd	21
Artikel 6	Groen	23
Artikel 7	Tuin	24
Artikel 8	Verkeer	25
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 10	Water	27
Artikel 11	Wonen - 1	28
Artikel 12	Wonen - 2	31
Artikel 13	Woongebied	33
Artikel 14	Gemengd - Uit de werken	36
Artikel 15	Leiding - Riool	38
Artikel 16	Waarde - Archeologie 1	40
Artikel 17	Waarde - Archeologie 2	42
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	44
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**47**
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 20	Algemene bouwregels	48
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 22	Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 23	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 24	Algemene wijzigingsregels	53
Artikel 25	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**57**
Artikel 26	Overgangsrecht	57
Artikel 27	Slotregel	58

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan '1e herziening, Hoef en Haag' met identificatienummer NL.IMRO.1961.bpHH1eherziening-VG02 van de gemeente Vijfheerenlanden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels in dit plan, 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 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.7 archeologisch deskundige:

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties;

1.8 archeologisch onderzoek:

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

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende, of naar verwachting voorkomende, waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsaccent:

Een stedenbouwkundig accent, mede om de bijzondere functie van een gebouw te accentueren;

1.12 bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd;

1.13 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.14 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen;

1.15 bedrijf-aan-huis:

een bedrijf dat vanwege zijn kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kan worden uitgeoefend in een gedeelte van de gebouwen bij een woonbestemming door de gebruik(st)er van die woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, waaronder mede een bed & breakfast is begrepen;

1.16 beeldend kunstwerk:

voortbrengsel van de beeldende kunsten, kunstuiting;

1.17 beroep-aan-huis:

een dienstverlenend of kunstzinnig beroep, dat in of bij de gebouwen bij een woonbestemming wordt uitgeoefend, door de gebruik(st)er van die woning, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

1.19 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein;

1.20 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.21 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 bouwwerk:

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

1.32 bijbehorende bouwwerk:

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;

1.33 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.34 cultuurhistorische waarden:

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

1.35 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.36 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.37 detailhandel:

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

1.38 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals bijvoorbeeld een kantoor, uitzendbureau, reisbureau, kapper, schoonheidssalon, fysiotherapeut, belwinkel en internetcafé, etc;

1.39 dove gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak:

a. waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
b. waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

1.40 gebouw:

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

1.41 gemeentelijk parkeerbeleid:

de door burgemeester en wethouder vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen geldende beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels;

1.42 geschakelde woning:

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

1.43 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning of boven een andere functie is gelegen;

1.44 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.45 goedkope koopwoning:

koopwoning voor starters op de koopmarkt die voldoen aan de maximale inkomensnorm die in de Nationale Hypotheek Garantie wordt gehanteerd;

1.46 halfvrijstaande woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

1.47 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 belangrijkst is;

1.48 horeca(-bedrijf/-voorziening):

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;

1.49 horeca:

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven;

1.50 hotel:

een accommodatie waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken worden verstrekt aan gasten;

1.51 huishouden:

persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van de continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.52 kamergewijze huur:

woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte;

1.53 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.54 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.55 kwaliteitsteam:

een door de stuurgroep Hoef en Haag bindend voorgedragen team van deskundigen op het gebied van stedenbouw, welstand en landschap, welke de stedenbouwkundige en de landschappelijke vormgeving en de beeldkwaliteit in het plangebied begeleidt;

1.56 kleinschalige evenementen:

activiteiten die niet langer duren dan één dag en die zich in de openbare ruimte afspelen met als doel vermaak en ontspanning te bieden;

1.57 kunstwerk:

civieltechnisch werk voor de infrastructuur van wegen, water, spoorbanen, waterkeringen en/of leidingen niet bedoeld voor permanent menselijk verblijf;

1.58 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.59 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, culturele, sociaal-medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.60 maatvoeringsvlak:

het geometrisch bepaald vlak, dat (goot-)hoogtes en woningtypes scheidt;

1.61 milieugevoelige functie:

functies die gevoelig zijn voor hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling, zoals wonen, medische zorgverlening, onderwijs, kinderopvang, verblijfsrecreatie.

1.62 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.63 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.64 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.65 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;

1.66 openbare ruimte:

ruimte die voor iedereen toegankelijk is;

1.67 overig bouwwerk:

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

1.68 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

1.69 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrij-activiteiten met een ondergrond van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te versterken, al dan niet voorzien van een omheining;

1.70 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.71 passend in straat- en bebouwingsbeeld:

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

1.72 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.73 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.74 permanente bewoning:

bewoning van een woning als hoofdverblijf;

1.75 perifere detailhandel:

detailhandel voor niet frequente doelgerichte aankopen op perifere locaties, die door brand- en explosiegevaar en door zijn volumineuze aard en omvang en voor de dagelijkse bevoorrading moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden zoals in de volgende branches: auto's, boten, caravans (inclusief tenten), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting waaronder meubels en dierbenodigdheden (volumineus/fouragehandel).

1.76 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.77 sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.78 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Staat van Bedrijfsactiviteiten deeluitmakende van deze regels;

1.79 Staat van Horeca-activiteiten:

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;

1.80 stedelijke zone:

een gebiedstypering, op basis van de meest actuele CROW publicatie, zoals vervat in Bijlage 3 bij de regels 'Stedelijke zones'. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'centrum', 'schil/overloopgebied' en de 'rest bebouwde kom';

1.81 twee-aan-een gebouwde woning:

blokken van twee woningen, die aan één zijde een gemeenschappelijke wand hebben;

1.82 verblijfsgebied:

gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden gerekend;

1.83 voertuigen:

fietsen, bromfietsen, gehandicaptenvoertuigen, motorvoertuigen en wagens;

1.84 voldoende parkeergelegenheid:

van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan het gemiddelde van de CROW kencijfers zoals opgenomen in de rij 'weinig stedelijk', aanwezigheidspercentages en berekeningsaantallen zoals opgenomen in de meest actuele CROW publicatie of het gemeentelijk parkeerbeleid;

1.85 voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);

1.86 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.87 watergang:

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.88 waterkering:

een voorziening om water tegen te houden, zoals een dijk en een dam;

1.89 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.90 winkel:

een gebouw, dat blijkens zijn aard en indeling dienstbaar is aan de uitoefening van de detailhandel;

1.91 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid conform het begrip 'woning' of 'wooneenheid'.

1.92 woning of wooneenheid:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.93 zorgwoning:

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de regels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de binnenkant van de gevels en de onderkant van de daken en dakkapellen, exculsief van het betrokken gebouw deel uitmakende kelders en andere ondergronde ruimten.

Niet meegerekend worden de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de nettohoogte kleiner is dan 1,5 m;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van agrarische bedrijven, zoals bedoeld in artikel 1.6;

alsmede voor:

b. behoud en versterking van de landschappelijke karakteristiek door het in stand houden en versterken van het besloten en relatief kleinschalig landschap;

met daaraan ondergeschikt:

c. extensief recreatief medegebruik;
d. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
e. wandel-, fiets- of ruiterpaden;
f. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
g. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden opgericht;
c. het bepaalde in lid a. is niet van toepassing voor terreinafscheidingen, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente boomteelthekken, voorzieningen van openbaar nut en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
d. in aanvulling op het bepaalde in lid c. geldt dat uitsluitend terreinafscheidingen met een open constructie ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en met een maximale bouwhoogte van 2 m buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
e. buiten de agrarische bouwvlakken gelegen bestaande veldschuren mogen op hun bestaande locatie in de bestaande omvang gehandhaafd blijven; uitbreiden is niet toegestaan;
f. voor overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

	max. oppervlak	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfsgebouwen	geheel bouwvlak	6 m	10 m
erfafscheidingen binnen het bouwvlak			2 m
(schotel)antennes			10 m
bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak			6 m

kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen zoals picknicktafels en bewegwijzering			3 m
voorzieningen van openbaar nut, zoals trafo's, abri's, schakelstations, meet- en regelstations	15 m²		3 m

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van de bebouwing en de situering en de vorm van de bouwvlakken indien dit noodzakelijk is vanuit milieuhygiënisch, verkeerskundig, landschappelijk dan wel cultuurhistorisch oogpunt, een en ander mede gelet op de aard van de bedrijfsvoering en de ligging, alsmede de omvang van het bedrijf.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bijgebouwen buiten bouwvlakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 onder lid a., voor de bouw van bijgebouwen buiten een bouwvlak met de bestemming Wonen op gronden met de bestemming Agrarisch, mits:

a. binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor de realisatie van een bijgebouw;
b. het bijgebouw wordt aangelegd binnen een afstand van 20 m vanaf het hoofdgebouw.

3.4.2 Ten behoeve van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen zoals opgenomen in 3.2 onder lid j., mits:

a. het vergroten van de maximale bouwhoogte noodzakelijk is vanuit het aspect dierenwelzijn of vanwege gewijzigde wet- en regelgeving;
b. de bouwhoogte tot ten hoogste 12 m wordt vergroot.

3.4.3 Schuilhut voor hobbydieren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 onder lid a. ten behoeve van het toestaan van schuilhutten buiten het agrarisch bouwvlak mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het bouwen van een schuilhut is noodzakelijk voor de huisvesting van hobbydieren op het betreffende perceel (weiland);
b. het betreft solitair gelegen weilanden niet gelegen aansluitend aan de woonbestemming van de eigenaar/gebruiker van het perceel;
c. het weiland is minimaal 2.500 m² groot;
d. de bebouwde oppervlakte van een schuilhut mag maximaal 15 m² bedragen en de hoogte mag maximaal 3 m bedragen;
e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. Het is niet toegestaan de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken voor:
   1. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
   2. het plaatsen van mestzakken buiten het agrarisch bouwvlak;
   3. het oprichten van foliemestbassins- en platen buiten het agrarisch bouwvlak;
   4. het plaatsen van lichtmasten bij paardenbakken;
   5. de volgende nevenfuncties:
      - semibedrijfsgebonden windturbines met een ashoogte groter dan 20 m;
      - kinderboerderij;
      - paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets);
      - survivalactiviteiten, excursiebedrijf;
      - ballonvaart;
      - boerengolf/poldersport;
      - museum/tentoonstellingsruimte.

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

3.6.1 Aanlegverbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. voor alle gronden met de bestemming 'Agrarisch':
   1. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
   2. het aanleggen van nieuwe perceelsontsluitingen.

3.6.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het in 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale beheer en onderhoud betreffen.

3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:

a. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke karakteristiek, als omschreven in 3.1, niet onevenredig wordt aangetast; en
b. wordt voldaan aan het volgende:
   1. voor het aanbrengen van ondergrondse leidingen:
      - er mag geen onevenredige aantasting van het besloten en relatief kleinschalig landschap plaatsvinden;
      - de bestaande bodemopbouw dient behouden te blijven;
   2. voor het aanleggen van nieuwe perceelsontsluitingen:
      - het perceel mag maximaal via één perceelsontsluiting worden ontsloten;
      - de breedte van de perceelsontsluiting mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische verwante bedrijven en niet-agrarische bedrijven vallende onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;

ter plaatse van de aanduiding:

b. 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf grond-, weg-, en waterbouw' tevens een aannemersbedrijf uit ten hoogste milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;

alsmede voor:

c. de gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 5 m uit de bestemming 'Water', zonder verdere aanduiding: voor onderhoud en beheer van de aangelegen hoofdwatergang;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, ontsluiting en laad- en losvoorzieningen;
e. een bedrijfswoning.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een bedrijf worden opgericht;
c. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	**max. oppervlak**	**max. inhoud**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**	**min. afstand tot perceelsgrens**
bedrijfswoning (inclusief bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven		600 m³	6 m	9 m	5 m
vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning		75 m²		3 m	6 m	
overige bedrijfsgebouwen		3.243 m²		6 m	10 m	5 m

overige erfafscheidingen - voor de voorgevel van de bedrijfswoning - overige plaatsen binnen het bouwvlak					1 m 2 m	
antennes					10 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak					6 m	
terreinafscheidingen buiten het bouwvlak					2 m	

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van het bebouwde oppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 onder lid c., teneinde het maximaal toegestane bebouwde oppervlak met 15% te vergroten, indien aan het volgende wordt voldaan:

a. door de aanvrager dient te zijn aangetoond, dat verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein redelijkerwijs niet mogelijk is;
b. aangetoond dient te zijn dat de uitbreiding noodzakelijk is voor het behoud van de continuïteit van het bedrijf;
c. de goothoogte en de bebouwingshoogte mogen in maatvoering niet hoger zijn dan de hoogste bestaande goot- en bebouwingshoogte; hiervan kan slechts worden afgeweken indien dit noodzakelijk is met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de maatvoering, zoals deze is opgenomen in 4.2 onder lid c. niet mag worden overschreden;
d. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
e. er mag geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving;
f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.3.2 Ten behoeve van de minimale afstand van overige bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de minimale afstand van overige bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrens zoals opgenomen in 4.2 onder lid c., indien aan het volgende wordt voldaan:

a. een kleinere afstand tot de perceelsgrens dient noodzakelijk te zijn voor een effectieve indeling van het bouwvlak;
b. de afstand tot de zijperceelsgrens mag tot ten hoogste 3 m verkleind worden;
c. de afstand tot de achterperceelsgrens mag tot ten hoogste 1 m verkleind worden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. binnen een bouwvlak is één bedrijf toegestaan;
b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;

d. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
e. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
f. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan, met dien verstande dat opslag van goederen alleen is toegestaan ten dienste van de geldende bestemming;
g. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van 4.1 onder a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste twee categorieën, behorende bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in Bijlage 1 bij de regels, hoger dan de genoemde categorieën in 4.1 onder a., voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in 4.1 onder a. genoemd.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Ten behoeve van wijziging naar de bestemming 'Wonen - 1'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits voldaan wordt aan het volgende:

a. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden vergroot;
b. de bestaande situering van de voormalige bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
c. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
d. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² per woning; indien de (gezamenlijke) oppervlakte van de bijgebouwen reeds meer dan 75 m² bedraagt, dan is een maximale bebouwde oppervlakte toegestaan van 75 m² plus de helft van het meerdere, met een totaal maximum van 150 m²;
e. in aanvulling op het bepaalde onder d geldt dat alle overtollige, niet beeldbepalende, bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd;
f. het aantal woningen mag uitsluitend worden vermeerderd indien er sprake is van een extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling;
g. in het geval zoals genoemd in lid f. zijnde volgende regels van toepassing:
    1. indien alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met een minimum van 1.000 m² mag één woning worden teruggebouwd (exclusief de bestaande bedrijfswoning);
    2. de inhoud van de woning mag maximaal 600 m³ bedragen, het oppervlak aan bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen;
    3. monumenten en beeldbepalende bebouwing mogen niet worden gesloopt;
    4. de bestemming van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in de bestemming Wonen;
    5. de bestemming van het gehele perceel dient te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of in de bestemming 'Wonen - 1' in combinatie met de bestemming 'Agrarisch';
    6. de nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in artikel 3.1;
    7. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet worden belemmerd.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
b. beroep- of bedrijf-aan-huis;
c. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
d. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
e. horeca in de categorie 1 en 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
f. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

alsmede voor:

g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven;
h. verkeersvoorzieningen in de vorm van woonstraten, busstroken en voet- en fietspaden;
i. nutsvoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. waterlopen en waterberging;
n. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

o. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. de woningen mogen worden gebouwd als aaneengebouwde en/of gestapelde woningen;
b. hoofdgebouwen van woningen worden opgericht in maximaal drie bouwlagen (exclusief een eventuele kap) met een maximale bouwhoogte van 12.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

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

a. bijbehorende bouwerken mogen ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. per woning zijn niet meer vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken toegestaan dan 100 m^2, waarbij het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan 70%;
c. in afwijking onder lid b. geldt een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bij gestapelde woningen van 100%;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4,5 m;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m bedraagt.

5.2.3 Voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen van voorzieningen gelden de volgende regels:

a. het bruto vloeroppervlakte aan functies maximaal bedraagt:

1. 2.000 m^2 aan onderwijsvoorzieningen, exclusief buitenruimten;
2. 2.000 m^2 aan kinderopvang, buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal en jongerenaccomodaties;
3. 1.000 m^2 aan zorg en welzijnvoorzieningen, zoals zorpost met huisarts, tandarts, fysio, apotheek, maatschappelijk werk, dagruimtes voor ouderen, met dien verstande dat de zorg en welzijnvoorzieningen binnen hetzelfde gebouw zijn gevestigd;
4. met dien verstande dat maximaal 1 brede school, bestaande uit de functies zoals genoemd onder lid a., sub 1. en lid a., sub 2., is toegestaan;

b. het bruto vloeroppervlakte aan detailhandel, niet zijnde een supermarkt, bedraagt binnen de bestemming 'Gemengd' maximaal 1.000 m^2;
c. het bruto vloeroppervlakte aan supermarkten bedraagt binnen de bestemming 'Gemengd' maximaal 2.000 m^2, met dien verstande dat maximaal 1 supermarkt is toegestaan;
d. het bruto vloeroppervlakte aan horeca bedraagt binnen de bestemming 'Gemengd' maximaal 500 m^2;
e. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen van voorzieningen bedraagt 14 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking bouwhoogte - bebouwingsaccenten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder lid b. en 5.2.3 onder lid e. voor bouwaccenten in het plangebied en een bouwhoogte toestaan van maximaal 20 meter en vijf bouwlagen, met dien verstande dat deze afwijking is goedgekeurd door het kwaliteitsteam.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

5.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis gelden de volgende regels:

a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
b. het beroep- of bedrijf-aan-huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
g. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.
h. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt.

5.4.2 Verkeer en parkeren

Vanuit de verkeerskundige belangen gelden de volgende regels:

a. de interne ontsluitingsstructuur wordt aangesloten op de hoofdontsluitingen;
b. de wegen binnen de bestemming 'Gemengd' worden uitgevoerd in maximaal 2x1 rijstroken en zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en beeldende kunstwerken;
b. ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek': een gebouw ten behoeve van een jongeren ontmoetingsplek;
c. bij deze bestemming behorende overige voorzieningen;

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een overkapping ten behoeve van een jongeren ontmoetingsplek bedraagt ten hoogste 30 m^2;
c. de bouwhoogte van een overkapping ten behoeve van een jongeren ontmoetingsplek bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
e. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6,5 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor beeldende kunstwerken tot een bouwhoogte van ten hoogste 5 m, mits het gebruik op de aangrenzende bestemmingen daardoor niet onevenredig wordt gehinderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor kleinschalige evenementen met een maximum van 3 per jaar (per locatie) en een duur van ten hoogste 24 uur per evenement.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, balkons en erkers bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. parkeervoorzieningen en in- en uitritten, uitsluitend bij twee-aan-eengesloten woningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
c. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, mits:
    1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
    2. de horizontale diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
    3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
d. per woning is 1 vlaggenmast toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

7.2.2 Erkers

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

a. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 m;
b. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4 m.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, alsmede opstelstroken, voet- en fietspaden en parkeren met maximaal 2 x 1 rijstroken, met uitzondering van opstelstroken;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals viaducten, ecoducten, bruggen, dammen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen, abri's, bermen, reclame-uitingen, water en beeldende kustwerken.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. het oppervlak voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zoals trafo's, gasregelstations, abri's en zendstations bedraagt per gebouw ten hoogste 20 m²;
b. de bouwhoogte voor gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen zoals trafo's, gasregelstations, abri's en zendstations bedraagt ten hoogste 4 meter;
c. de bouwhoogte van zend- en/of ontvangstinstallaties bedraagt te hoogste 40 meter;
d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals viaducten, ecoducten, voorzieningen ten behoeve van de verkeersregeling, wegverlichting, aanwijsborden en portalen geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, water, speelvoorzieningen en beeldende kustwerken.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt ten hoogste 3 m;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 6,5 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor kleinschalige evenementen met een maximum van 3 per jaar (per locatie) en een duur van ten hoogste 24 uur per evenement.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen;
d. bruggen, duikers en andere kunstwerken.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen;
b. beroep- of bedrijf-aan-huis;

alsmede voor:

c. de gronden die zijn gelegen binnen een afstand van 5 m uit de bestemming 'Water', zonder verdere aanduiding: voor onderhoud en beheer van de aangelegen hoofdwatergang;
d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': instandhouding en herstel van de cultuurhistorische waarden van de aanwezige beeldbepalende bebouwing;
e. een paardenbak;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. herbouw is alleen toegestaan indien:
   1. herbouw grotendeels plaatsvindt op de bestaande fundamenten;
   2. de voorgevel van de her te bouwen woning geplaatst wordt in de voorgevelrooilijn;
   3. de bouwzijde (vrijstaand of aaneengebouwd) van de her te bouwen woning niet afwijkt van de bouwzijde van de oorspronkelijke woning;
b. woningen worden niet opgericht op gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningen uitgesloten';
c. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	**max. oppervlak**	**max. inhoud**	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
woning (inclusief bijbehorende bouwwerken en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels een maatvoering-aanduiding anders is aangegeven		600 m³	6 m	9 m
vrijstaande bijgebouwen bij de woning en overkappingen		75 m²		3 m	6 m
erf- of terreinafscheidingen - voor de voorgevel - overige plaatsen					 1 m 2 m
(schotel)antennes					10 m
paardenbak	één	800 m²			

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak					3 m

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Ten behoeve van situering herbouw woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2 lid a. ten einde de te herbouwen woning op een andere dan de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak te kunnen oprichten, mits de nieuwe locatie zowel stedenbouwkundig als milieukundig aanvaardbaar wordt geacht.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

11.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden te gebruiken voor bewoning van bijgebouwen, niet zijnde aan- en uitbouwen, behoudens voor zover het betreft niet-zelfstandige bewoning van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

11.4.2 Beroep of bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis in samenhang met het wonen gelden de volgende regels:

a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
b. het beroep- of bedrijf-aan-huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
g. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.
h. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt.

11.4.3 Paardenbak

één paardenbak is toegestaan, voor zover de gronden gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn van de woning en binnen het bouwvlak.

11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.5.1 Sloopverbod zonder vergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' te slopen.

11.5.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in artikel 11.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

a. zoals bedoeld in artikel 3.20 lid 1. Wro;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

11.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 11.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de ter zake deskundige.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 Ten behoeve van woningsplitsing/-toevoeging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak met de aanduiding 'karakteristiek' te vermeerderen (woningsplitsing dan wel het toevoegen van één extra woning), mits er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee;
c. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;
d. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
e. per woning mag een vrijstaand bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht;
f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;
g. de te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
h. voorts zijn de overige maatvoeringeisen in dit artikel met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken van toepassing;
i. medewerking wordt slechts verleend indien de het kwaliteitsteam is gehoord.

11.6.2 Ten behoeve van verwijderen aanduiding 'karakteristiek'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen indien de gebouwen waarop deze aanduiding van toepassing is, overeenkomstig een verleende sloopvergunning of omgevingsvergunning zijn gesloopt.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
b. beroep- of bedrijf-aan-huis;
c. erven;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. het bij de woning behorende bouwperceel mag voor maximaal 60% worden bebouwd;
b. woningen mogen uitsluitend vrijstaand of twee-aaneengebouwd worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend meer dan twee-aangebouwde woningen worden gebouwd;

12.2.2 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de overige bouwregels;
c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, indien er geen goothoogte is aangeduid op de verbeelding geldt de goothoogte van de oorspronkelijk verleende omgevingsvergunning als maximum;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, indien er geen goothoogte is aangeduid op de verbeelding geldt de bouwhoogte van de oorspronkelijk verleende omgevingsvergunning als maximum;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

12.2.3 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. per woning zijn niet meer vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken toegestaan dan 100 m^2, waarbij het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan 70%;
b. binnen een afstand van 3 m van de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan;
c. bij een vrijstaande woning zijn aan één zijde van die woning geen gebouwen toegestaan binnen 3 m van de zijdelingse perceelsgrens;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4,5 m;
e. in aanvulling op het bepaalde in lid d bedraagt de bouwhoogte voor een kap op aan- en/of uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen ten minste 2 m onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits de dakhelling gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
f. de dakhelling van een kap bedraagt niet meer dan 60°;

g. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m met dien verstande dat deze bouwhoogte maximaal 1 m mag bedragen op een afstand van minder dan 1 m achter de voorgevelrooilijn.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

12.3.1 Maximum aantal

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn niet meer dan het aangeduide maximum aantal wooneenheden toegestaan;
b. bij iedere woning zijn maximaal 2 bijgebouwen toegestaan.

12.3.2 Beroep of bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis in samenhang met het wonen gelden de volgende regels:

a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
b. het beroep- of bedrijf-aan-huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
g. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.
h. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt.

Artikel 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder begrepen zorgwoningen met gemeenschappelijke ruimten en wooneenheden;
b. beroep- of bedrijf-aan-huis;
c. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel;
d. horeca uit categorie 1 en 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten, met uitzondering van een hotel;
e. verblijfsgebieden en openbare ruimten;

ter plaatse van de aanduiding:

f. 'overige zone - geluidscherm' een geluidscherm;

alsmede voor:

g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen en erven;
h. verkeersvoorzieningen in de vorm van wijkontsluitingswegen, woonstraten, busstroken, voet- en fietspaden, met dien verstande dat wijkontsluitingswegen en busstroken niet zijn toegestaan binnen een afstand van 50 meter van bestaande woonpercelen aan de Hoevenweg en Lekdijk;
i. nutsvoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. waterlopen en waterberging.

met de daarbij behorende:

n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. de woningen mogen worden gebouwd als vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en/of gestapelde woningen;
b. hoofdgebouwen worden opgericht in maximaal drie bouwlagen (exclusief een eventuele kap) met een maximale bouwhoogte van 12 meter;
c. woningen zijn uitgesloten op gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningen uitgesloten'.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

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

a. per woning zijn niet meer vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken toegestaan dan 100 m^2, waarbij het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedraagt dan 70%, met uitzondering van gestapelde woningen;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 0,3 m boven de eerste verdieping (bovenkant vloer) van het hoofdgebouw met een maximum bouwhoogte van 4,5 m.

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 meter bedraagt.

13.2.3 Gevels - A27

Voor het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone gelden de volgende regels:

a. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszone van een weg alleen is toegestaan als voor de betreffende woning of ander geluidsgevoelig object een hogere waarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, is verleend dan wel dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
b. het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten alleen is toegestaan als de woningen en andere geluidsgevoelige objecten op alle bouwlagen, met uitzondering van de kapconstructie, beschikken over minimaal één gevel waar, ten gevolge van elke weg, de voorkeurswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet wordt overschreden;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', het bouwen van woningen en andere geluidsgevoelige objecten alleen is toegestaan als de gevels worden gebouwd en gehandhaafd als een dove gevel, waarbij maximaal 2 dove gevels per woning of ander geluidsgevoelig object mogen worden gerealiseerd;
d. in afwijking van het bepaalde in 13.2.3 onder lid c., afgezien mag worden van het bouwen van een dove gevel, als bij de betreffende woning of ander geluidsgevoelig object wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in artikel 82 lid 1., van de Wet geluidhinder, dan wel dat een hogere waarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is verleend, én op geen enkele gevel de maximale geluidsbelasting, zoals vastgelegd in artikel 83 van de Wet geluidhinder, wordt overschreden.

13.2.4 Geluidscherm

Voor het bouwen van een geluidscherm, of delen van een geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidscherm' geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking bouwhoogte - bebouwingsaccenten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1 onder lid d. voor bouwaccenten in het plangebied en een bouwhoogte toestaan van maximaal 20 meter en vijf bouwlagen, met dien verstande dat:

a. deze afwijking niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijking bouwhoogte niet toegestaan';
b. deze afwijking is goedgekeurd door het kwaliteitsteam.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

13.4.1 Beroep of bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van een beroep- of bedrijf-aan-huis in samenhang met het wonen gelden de volgende regels:

a. niet meer dan 25% van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt daarvoor aangewend met een maximum van 100 m²;
b. het beroep- of bedrijf-aan-huis door de bewoner zelf wordt uitgeoefend;
c. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen

onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
d. uitsluitend beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden toegestaan in categorie 1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
e. er geen detailhandel plaatsvindt;
f. er geen horeca plaatsvindt met uitzondering van een bed & breakfast;
g. bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in hoofdgebouwen.
h. per beroeps- of bedrijfsuitoefening maximaal 1 reclame- en/of naambord aan de gevel of op het bouwperceel is toegestaan van maximaal 0,25 m²;
i. er geen buitenopslag plaatsvindt.

13.4.2 Verkeer en parkeren

Vanuit de verkeerskundige belangen gelden de volgende regels:

a. wijkontsluitingswegen en busstroken zijn niet toegestaan binnen een afstand van 50 meter van de bestaande woonpercelen ter plaatse van de bestemming 'Wonen - 1';
b. op de Lekdijk zijn geen ontsluitingen voor het autoverkeer toegestaan;
c. de wegen binnen de bestemming 'Woongebied' worden uitgevoerd in maximaal 2x1 rijstroken en zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer.

13.4.3 Strijdig gebruik

Het is verboden de in lid 13.1 bedoelde gronden te gebruiken voor:

a. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht;
b. zelfstandige bewoning van bijbehorende bouwwerken anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

13.4.4 Waterberging

Vanuit de waterhuishoudkundige belangen geldt dat binnen de bestemming 'Woongebied' voorzien dient te worden in minimaal 10.000 m² aan oppervlaktewater, met dien verstande dat bij een deelaanvraag voorzien dient te worden in een afdoende waterhuishouding en aan evenredig deel aan de compenserende waterberging.

Artikel 14 Gemengd - Uit de werken

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit de werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen- en parkvoorzieningen;
b. dagrecreatie;
c. volkstuinencomplex;

alsmede voor:

d. bij deze bestemming behorende voorzieningen;
e. verkeersvoorzieningen in de vorm van een ontsluitingsweg, voet- en fietspaden;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. waterlopen en waterberging;

met de daarbij behorende:

k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

14.2 Uitwerkingsregels

14.2.1 Water

Burgemeester en wethouders werken de onder artikel 14.1 omschreven bestemming uit voor water met inachtneming van de volgende regels:

a. bij uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen;
b. bij uitwerkingen dient voor uitwerking een (schriftelijk) positief advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

14.2.2 Verkeer en parkeren

Burgemeester en wethouders werken de onder artikel 14.1 omschreven bestemming uit voor verkeer en parkeren met inachtneming van de volgende regels:

a. de ontsluiting van dit deelgebied wordt gerealiseerd op de meest zuidelijke ontsluiting van het plangebied;
b. de wegen worden uitgevoerd in maximaal 2x1 rijstroken en zijn uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van het plangebied en niet voor doorgaand verkeer.

14.2.3 Dagrecreatie

Burgemeester en wethouders werken de onder artikel 14.1 omschreven bestemming uit voor dagrecreatie met inachtneming van de volgende regels:

a. ontwikkeling van dagrecreatie is toegestaan mits op aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen;
b. ontwikkeling van sportvelden binnen 50 meter van woningen is niet toegestaan.

14.2.4 Kwaliteitsteam

Bij de uitwerking van de gronden dient rekening te worden gehouden met de stedenbouwkundige belangen en de beeldkwaliteit. Bij uitwerkingen dient voor uitwerking een positief advies van het kwaliteitsteam te worden ingewonnen.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere werken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.

15.2.2 Verbod

Ten dienste van de in 15.1 bedoelde doeleinden mogen geen andere bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2.2 ten einde het bouwen van bouwwerken ten dienste van andere voorkomende bestemmingen dan bedoeld in 15.1 toe te staan, mits:

a. de belangen met betrekking tot de betrokken leidingen dit toelaten;
b. advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leiding alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze ingraven dan wel indrijven van voorwerpen;
c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden;
d. het aanbrengen van oppervlakteverharding.

15.4.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 15.4.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of een omgevingsvergunning is verleend;
b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

15.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien door de werken en werkzaamheden geen schade kan ontstaan aan de leiding.

15.4.4 Advies

Bij beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingenbeheerder.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische verwachting.

16.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in lid b. onder sub 1. en 2. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

16.3.1 Aanlegverbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 16.1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
d. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen.

16.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in 16.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan,
c. het archeologisch onderzoek betreffen.

16.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

a. de vergunning wordt verleend, indien de in 16.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn;
b. bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
c. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid b. onder sub 1. en 2. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

17.3.1 Aanlegverbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 17.1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 meter onder maaiveld;
d. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen.

17.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in 17.3.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
c. het archeologisch onderzoek betreffen;
d. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of een omgevingsvergunning is verleend.

17.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

a. de vergunning wordt verleend, indien de in 17.3.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn;
b. bij het verlenen van de vergunning kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de vergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
c. alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering, bestemd voor het keren van water door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

18.2 Bouwregels

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

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in 18.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 9 m;
c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.1 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits:

a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad (de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de waterkering niet wordt belemmerd);
b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen activiteit(en) het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning moeten worden gesteld.

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

18.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
c. het graven van sleuven.

18.4.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het in 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken.

18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De in 18.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiervoor worden Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland gehoord.

Hoofdstuk 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 maten en afstanden

20.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

20.1.2 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 20.1.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. bewoning van bijgebouwen anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht;
f. zelfstandige bewoning van gebouwen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van mantelzorg overeenkomstig de regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht.

21.2 Sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

Voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van woningen gelden de volgende regels:

a. in het plangebied moet 20% van het aantal te realiseren woningen als sociale huurwoning worden gerealiseerd;
b. in het plangebied moet 10% van het aantal te realiseren woningen als goedkope koopwoning worden gerealiseerd.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij:

a. het aantal woningen niet toeneemt;
b. een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

22.2 milieuzone - zones Wet milieubeheer

22.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - zones Wet milieubeheer' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen milieugevoelige functie worden opgericht.

22.2.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 22.2.1 voor het bouwen van milieugevoelige functies, mits:

a. de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd, of;
b. aangetoond is dat de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functies, of;
c. alvorens de milieugevoelige functie in gebruik te nemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geluidscherm' een geluidscherm of een deel daarvan gerealiseerd is en in stand wordt gehouden, zodanig dat is verzekerd en is aangetoond dat de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functie;
d. andere zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen, of;
e. een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt;

met dien verstande dat het bedrijf op het belendende perceel niet onevenredig mag worden belemmerd.

22.3 vrijwaringszone - weg

22.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mag geen bebouwing worden opgericht.

22.3.2 Omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 22.3.1 ten behoeve van het oprichten van bebouwing op de gronden gelegen binnen de 'vrijwaringszone - weg' overeenkomstig het bepaalde in de onderliggende bestemming, mits dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties.

22.4 vrijwaringszone - dijk - 1

a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
b. ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet

worden gebouwd.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van 22.4 lid b., met inachtneming van de volgende regels:
   1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
   2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

22.5 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden bestemmingen, bestemd voor buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en 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, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
    1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m^2 bedraagt;
    2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen teneinde een overschrijding van bestemmingsgrenzen toe te staan, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 10 meter.

Artikel 25 Overige regels

25.1 Parkeerregels

25.1.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en de van toepassing zijnde stedelijke zone (zoals vervat in Bijlage 3 bij de regels) bepaald of voorzien is in voldoende parkeergelegenheid.

25.1.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald met inachtneming van door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Indien er geen beleidsregels aanwezig zijn, gelden de actuele CROW kencijfers. Zijn er wel beleidsregels en wijzigen deze gedurende de planperiode dan gelden de gewijzigde regels. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

25.1.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden. De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

25.1.4 Specifieke gebruiksregels

Op grond van het bepaalde in de regels mogen voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor voertuigen wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien dit gemeentelijke parkeerbeleid gedurende de planperiode wijzigt, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

25.2 Gebruiksregels parkeren

25.2.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming, als bedoeld in Hoofdstuk 2, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken als bedoeld in artikel 25.1, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels.

25.3 Afwijken parkeren

25.3.1 Afwijken van de parkeerregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.1, artikel 25.2 en artikel 25.4, met in achtneming van de parkeernormering o.b.v. de meest actuele CROW publicatie dan wel het gemeentelijk parkeerbeleid, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Het college neemt hierbij in overweging of:

a. het voldoen aan de parkeerregels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
b. er op andere wijze in de benodigde parkeer- en stallingsbehoefte wordt voorzien;
c. er een financiële voorwaarde dient te worden gesteld.

Indien gedurende de planperiode het gemeentelijk parkeerbeleid wijzigt, geldt het gewijzigde parkeerbeleid.

25.3.2 Afwijken van de parkeereis

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.1 indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

25.4 Nadere eisen parkeervoorzieningen

25.4.1 Afmetingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van maatvoering van de parkeervoorzieningen indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

25.5 Afwijking verbod kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven

Met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid door kamergewijze verhuur en/of woon (zorg) initiatieven met meerdere huishoudens toe te staan mits het:

a. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
b. past binnen de geldende bouwregels en de voor het overige geldende gebruiksbepalingen;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
e. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
f. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

26.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van 26.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 26.1 met maximaal 10%.

26.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 26.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.4 Overgangsrecht gebruik

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

26.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 26.4, 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.

26.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 26.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

26.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 26.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan '1e herziening, Hoef en Haag'.