

Bestemmingsplan

Molenhoek Zuid

Bestemmingsplan

Molenhoek Zuid

Projectnummer 474506

Revisie

Datum 29-11-2022

Auteur(s)

Opdrachtgever

datum vrijgave
29-11-2022

beschrijving revisie
ontwerp

goedkeuring
K. Keijzers

vrijgave
R. Van der Velden

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Agrarisch met waarden	14
Artikel 5	Bedrijf	16
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	18
Artikel 7	Detailhandel - Tuincentrum	19
Artikel 8	Groen	21
Artikel 9	Natuur	22
Artikel 10	Tuin	24
Artikel 11	Verkeer	25
Artikel 12	Water	26
Artikel 13	Wonen	27
Artikel 14	Wonen - Woonwerkkavels	31
Artikel 15	Woongebied	35
Artikel 16	Leiding - Riool	40
Artikel 17	Waarde - Archeologische verwachting 1	42
Artikel 18	Waarde - Archeologische verwachting 2	44
Artikel 19	Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	46
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 21	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 22	Algemene bouwregels	50
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 27	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 28	Overgangsrecht	57
Artikel 29	Slotregel	58

Regels

ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid
Gemeente Mook en Middelaar
Projectnummer 474506

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenhoek Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0944.BPMolenhoekZuid-OW01 an de gemeente Mook en Middelaar;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.8 ander geluidsgevoelig gebouw

een ander geluidsgevoelig gebouw als bedoeld in de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relict(en);

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.13 bed & breakfast

een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingaccommodatie voor toeristisch-recreatieve doeleinden, die gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner; de bewoner is tijdens het nachtverblijf aanwezig;

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfswoning

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

1.16 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip voor kwetsbaar object vallen;
- d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip voor kwetsbaar object vallen;
- e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip voor kwetsbaar object vallen;
- f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip voor kwetsbaar object vallen;
- h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip voor kwetsbaar object vallen;
- i. objecten die met de onder a tot en met h genoemde objecten gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.17 bestaand gebruik

het gebruik dat op het tijdstip van het inwerking treden van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.18 bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 detailhandel

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

1.29 erker

een bijbehorend bouwwerk met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor de voorgevel;

1.30 extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.31 gebouw

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

1.32 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 geluidzoneringsplichtinge inrichting

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.34 geschakelde woning

een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd en waarvan het hoofdgebouw niet is vastgebouwd aan het hoofdgebouw van de woning op het naastgelegen perceel, met dien verstande dat de eindwoning niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

1.35 gestapelde woning

een woning in een gebouw waarin zich meerdere boven elkaar gelegen woningen bevinden;

1.36 geurgevoelig object

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

1.37 hoekwoning

een woning die met ten minste twee zijden grenst aan de openbare ruimte;

1.38 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat door zijn constructie, afmetingen en/of verschijningsvorm als het belangrijkste (gedeelte van een) gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.40 kap

de afdekking van de bovenzijde van een gebouw bestaande uit hellende of gebogen dakschilden;

1.41 kleinschalige toeristische verblijfseenheid

een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve doeleinden, die gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner;

1.42 kwetsbaar object

- a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip voor beperkt kwetsbaar object;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen; of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object; en
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.43 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, met inbegrip van peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang;

1.44 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of ten hoogste aan drie zijden is voorzien van een (bestaande) wand;

1.45 patiowoning

een woning met een binnenplaats of binnentuin die geheel of gedeeltelijk wordt omsloten door de gevels van op het eigen bouwperceel en/of op belendende bouwpercelen aanwezige bebouwing;

1.46 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de gemiddelde hoogte van het wateroppervlak ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- d. voor een bouwwerk, gelegen in het talud van een dijk: de hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;

- 1.47 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.48 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.49 staat van bedrijfsactiviteiten**
een als bijlage bij deze regels behorende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.50 tuincentrum**
detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen worden aangeboden voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, al dan niet in combinatie met de teelt van planten en bomen;
- 1.51 twee-aaneengebouwde woning**
een woning waarvan het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd en waarvan het hoofdgebouw is vastgebouwd aan het hoofdgebouw van de woning op het naastgelegen perceel.
- 1.52 uitvoeren**
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.53 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die in ruimtelijk opzicht als belangrijkste gevel wordt aangemerkt;
- 1.54 voorgevellijn**
de lijn waarin de voorgevel van een gebouw staat en het verlengde daarvan;
- 1.55 voorgevelrooilijn**
de bouwgrens die is gericht naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd en het verlengde daarvan;
- 1.56 vrijstaande woning**
een woning waarvan het hoofdgebouw aan beide zijden niet in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;
- 1.57 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de diepte van een gebouw

de horizontale diepte, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

2.8 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 m bedraagt.

ontwerp bestemmingsplan Molenhoek Zuid
Gemeente Mook en Middelaar
Projectnummer 474506

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. (sleuf)silo's en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd;
- b. teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 2 meter is;
- b. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afloop van een termijn van maximaal 6 maanden worden verwijderd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. paardrijbakken;
- c. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen).

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschapswaarden;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. (sleuf)silo's en mestopslagplaatsen mogen niet worden gebouwd;
- b. teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. paardrijbakken;
- c. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen).

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

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en

- aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.4.1 mag alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of landschapswaarden, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. een keukencentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keukencentrum';
- d. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per aanduidingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- e. wegen en straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende:

- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak wordt voor maximaal 80% bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf zijn maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. er mag per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ is;
 2. de goothoogte maximaal 6,5 meter is;
 3. de bouwhoogte maximaal 11,5 meter is;
- e. bij een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 80 m² is;
 2. de goothoogte maximaal 3,3 meter is;
 3. de bouwhoogte maximaal 6 meter is.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's, kunstwerken, lichtmasten en vlaggenmasten is maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. 1 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;
 2. 2 meter achter de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dischte bij de weg staat, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage;
- e. zelfstandige kantoren, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- f. detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keukencentrum'.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Gelijkwaardige bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 onder a ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet voorkomt in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. erven en verhardingen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte is maximaal 4 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 4 meter.

Artikel 7 Detailhandel - Tuincentrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een tuincentrum;
- b. een glastuinbouwbedrijf;
- c. agrarisch grondgebruik;
- d. maximaal één bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf zijn maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. er mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ is;
 2. de goothoogte maximaal 6,5 meter is;
 3. de bouwhoogte maximaal 11,5 meter is;
- d. bij een bedrijfswoning mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 80 m² is;
 2. de goothoogte maximaal 3,3 meter is;
 3. de bouwhoogte maximaal 6 meter is.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's, kunstwerken, lichtmasten en vlaggenmasten is maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. 1 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;
 2. 2 meter achter de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2.2 onder c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dischte bij de weg staat, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen is maximaal 5 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschapswaarden;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. wegen en paden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 1. die nodig zijn voor de regeling van de veiligheid van het scheepvaartverkeer;
 2. die ten dienste staan van het extensief recreatief medegebruik, zoals bewegwijzering, informatieborden en kleinschalige uitzicht- en rustpunten;
 3. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
 4. in de vorm van erf- en terreinafscheidingen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor de regeling van het scheepvaartverkeer is maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 2 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. paardrijbakken;
- c. buitenopslag, waaronder de opslag van mest(stoffen).

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

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen

- en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

9.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 mag alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en/of landschapswaarden, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

met daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- c. erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- e. parken en plantsoenen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verkeer is maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen is maximaal 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterlopen en waterberging;
- b. scheepvaart;
- c. beheersing van de waterstand en de stroomvoerende functie van de Maas;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;

met daarbij behorende:

- e. oevers en oevervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken voor waterhuishoudkundige doeleinden is maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken voor de regeling van het scheepvaartverkeer is maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen;

met daarbij behorende:

- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte zijn maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- c. de goothoogte is maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte is maximaal 6 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel is maximaal 80 m², met dien verstande dat:
 1. het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel waarop het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd maximaal 60% bedraagt;
 2. voor de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage niet worden meegerekend bijbehorende bouwwerken die zijn gebouwd op gronden waar tevens het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d zijn ;s toegestaan buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 1. de diepte maximaal 1,5 meter is;
 2. de breedte niet meer is dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte niet meer is dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 4. de afstand tot de voorste perceelsgrens minimaal 3,5 meter is;
 5. in geval van een hoekwoning, aan maximaal 1 gevel een erker wordt gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 1. 1 meter buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
 2. 2 meter binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 13.2.1 ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits:
 1. het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden;
 2. het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achterste bouwperceelsgrens wordt gebouwd;
 3. de uitbreiding stedenbouwkundig passend is;
- b. van het bepaalde in 13.2.2 ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is;
- c. van het bepaalde in 13.2.3 onder c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Aan huis verbonden beroepen

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, tot een maximum van 70 m²;
- c. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis verbonden beroep.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 70 m²;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- e. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, of qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met deze bedrijfsactiviteiten;
- f. het aan huis verbonden bedrijf geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- g. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- h. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

13.6.2 Internetverkoop

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor internetverkoop, mits:

- a. de internetverkoop wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor internetverkoop, tot een maximum van 70 m²;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, waaronder mede wordt verstaan het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- e. de internetverkoop geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- f. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- g. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

13.6.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, mits:

- a. de bed & breakfast een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor bed & breakfast, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien de bed & breakfast wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 10 meter van de woning staat;
- d. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid;
- e. binnen de bed & breakfast geen keukeninrichting aanwezig is; bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast moet worden verwijderd;
- f. de bed & breakfast maximaal 4 kamers omvat;
- g. de oppervlakte van een kamer minimaal 12 m² bedraagt, exclusief sanitaire ruimte;
- h. verblijf wordt geboden aan maximaal 8 personen tegelijkertijd voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 1 week per gebruiker;
- i. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;

- j. de bed & breakfast geen onevenredige afbreuk doet aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- k. de bed & breakfast geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- l. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- m. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

13.6.4 Kleinschalige toeristische verblijfseenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige toeristische verblijfseenheden, mits:

- a. de toeristische verblijfseenheden een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreffen die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor toeristische verblijfseenheden, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien een toeristische verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 25 meter van de woning staat;
- d. het aantal toeristische verblijfseenheden niet meer bedraagt dan 2 per bouwperceel;
- e. verblijf wordt geboden voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 3 weken per gebruiker;
- f. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;
- g. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- h. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- i. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- j. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

Artikel 14 Wonen - Woonwerkkavels

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in woningen, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan; dan wel
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- b. bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. wegen en straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';

met daarbij behorende:

- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak wordt voor maximaal 80% bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zijn maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. de inhoud van een woning is maximaal 750 m³.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 - 1. 1 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;
 - 2. 2 meter achter de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de weg staat;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.2.2 onder c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de voorgevellijn van het gebouw dat het dischte bij de weg staat, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage.

14.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, tot een maximum van 70 m²;
- c. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis verbonden beroep.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Gelijkwaardige bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.1 onder b ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet voorkomt in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, mits het bedrijf voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met de bedrijven die voorkomen in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

14.6.2 Internetverkoop

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor internetverkoop, mits:

- a. de internetverkoop wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor internetverkoop, tot een maximum van 70 m²;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, waaronder mede wordt verstaan het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- e. de internetverkoop geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- f. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- g. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

14.6.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, mits:

- a. de bed & breakfast een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor bed & breakfast, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien de bed & breakfast wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 10 meter van de woning staat;
- d. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid;
- e. binnen de bed & breakfast geen keukeninrichting aanwezig is; bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast moet worden verwijderd;
- f. de bed & breakfast maximaal 4 kamers omvat;
- g. de oppervlakte van een kamer minimaal 12 m² bedraagt, exclusief sanitaire ruimte;
- h. verblijf wordt geboden aan maximaal 8 personen tegelijkertijd voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 1 week per gebruiker;
- i. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;
- j. de bed & breakfast geen onevenredige afbreuk doet aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- k. de bed & breakfast geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- l. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- m. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

14.6.4 Kleinschalige toeristische verblijfseenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige toeristische verblijfseenheden, mits:

- a. de toeristische verblijfseenheden een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreffen die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor toeristische verblijfseenheden, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien een toeristische verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 25 meter van de woning staat;
- d. het aantal toeristische verblijfseenheden niet meer bedraagt dan 2 per bouwperceel;
- e. verblijf wordt geboden voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 3 weken per gebruiker;
- f. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;
- g. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- h. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- i. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;

- j. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

Artikel 15 Woongebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, met dien verstande dat binnen deze bestemming maximaal 255 woningen zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. wegen en straten;
- e. voet- en fietspaden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- h. parken en plantsoenen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

- a. het aantal woningen is niet meer dan 255;
- b. grondgebonden woningen zijn toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, geschakelde woningen, aaneengebouwde woningen en patiowoningen;
- c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' en 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2'.

15.2.2 Hoofdgebouwen op woonpercelen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op woonpercelen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het hoofdgebouw van een grondgebonden woning wordt afgedekt met een kap, met dien verstande dat het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plat dak' ook met een plat dak mag worden afgedekt;
- c. als het hoofdgebouw van een grondgebonden woning volledig of voor een deel wordt afgedekt met een kap, is de goothoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw maximaal 7 meter en de bouwhoogte maximaal 12 meter;
- d. als het hoofdgebouw van een grondgebonden woning volledig of voor een deel wordt afgedekt met een plat dak, zijn de goothoogte en bouwhoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw maximaal 10 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d gelden voor het hoofdgebouw van een grondgebonden woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' de volgende regels:
 1. als het hoofdgebouw van een grondgebonden woning volledig of voor een deel wordt afgedekt met een kap, is de goothoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw maximaal 10 meter en de bouwhoogte maximaal 15 meter;
 2. als het hoofdgebouw van een grondgebonden woning volledig of voor een deel wordt afgedekt met een plat dak, zijn de goothoogte en bouwhoogte van (dit deel van) het hoofdgebouw maximaal 13 meter;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw met gestapelde woningen is:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 1' maximaal

- 21 meter;
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gestapeld 2' maximaal 14 meter;
- g. de diepte van het hoofdgebouw is:
 - 1. voor een vrijstaande woning maximaal 15 meter ;
 - 2. voor een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning maximaal 12 meter;
 - 3. voor een aaneengebouwde woning maximaal 12 meter;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is:
 - 1. voor een vrijstaande woning aan twee zijden minimaal 3 meter;
 - 2. voor een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning aan één zijde minimaal 3 meter.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken op woonpercelen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken op woonpercelen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte is maximaal 3,3 meter;
- c. de bouwhoogte is maximaal 6 meter;
- d. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel is maximaal 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel waarop het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd maximaal 60% bedraagt;
 - 2. voor de berekening van de oppervlakte en het bebouwingspercentage niet worden meegerekend bijbehorende bouwwerken die zijn gebouwd op gronden waar tevens het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c zijn erkers toegestaan vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter is;
 - 2. de breedte niet meer is dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 3. de hoogte niet meer is dan het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - 4. in geval van een hoekwoning, aan maximaal 1 gevel een erker wordt gebouwd.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde op woonpercelen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde op woonpercelen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is maximaal 4 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
 - 1. 1 meter op de gronden vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
 - 2. 2 meter op de gronden achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

15.2.5 Bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen is maximaal 5 meter;
- c. de bouwhoogte van antennes is maximaal 15 meter;

- d. de bouwhoogte van pergola's, tuinmeubilair en vlaggenmasten is maximaal 4 meter;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 2 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is maximaal 2 meter.

15.2.6 Bouwwerken in de openbare ruimte

Voor het bouwen van bouwwerken in de openbare ruimte gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het verkeer is maximaal 10 meter;
- c. bouwhoogte van speelvoorzieningen is maximaal 5 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in 15.2.2 onder g ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw met een grotere bouwdiepte, mits:
 - 1. het hoofdgebouw minimaal 10 meter van de achterste bouwperceelsgrens wordt gebouwd, met dien verstande dat deze regel niet geldt voor patiowoningen;
 - 2. het diepere hoofdgebouw stedenbouwkundig passend is;
- b. van het bepaalde in 15.2.2 onder h ten behoeve van een kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits de kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens stedenbouwkundig passend is;
- c. van het bepaalde in 15.2.3 onder d, onder 1 ten behoeve van een hoger bebouwingspercentage bij patiowoningen, mits het hogere bebouwingspercentage stedenbouwkundig passend is;
- d. van het bepaalde in 15.2.4 onder c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw, mits dit stedenbouwkundig en verkeerstechnisch passend is.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Het bebouwen en verharden van gronden binnen deze bestemming is uitsluitend toegestaan indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit en deze voorziening in stand wordt gehouden.
- b. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt bepaald:
 - 1. benodigde bergingscapaciteit = toename bebouwd/verhard oppervlak (in m²) * 100 mm;
 - 2. bij het bepalen van de capaciteit van de waterbergingsvoorziening mag rekening worden gehouden met:
 - de infiltratie die gedurende een periode van 24 uur plaatsvindt vanuit de waterbergingsvoorziening; en
 - de leegloop die gedurende een periode van 24 uur plaatsvindt vanuit de waterbergingsvoorziening, waarbij mag worden gerekend met een afvoer van ten hoogste 2 liter/seconde/hectare.

15.5.2 Aan huis verbonden beroepen

Het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep, tot een maximum van 70 m²;
- c. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis verbonden beroep.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Aan huis verbonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf, tot een maximum van 70 m²;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het aan huis verbonden bedrijf;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- e. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in categorie 1 of 2 van de als bijlage opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten, of qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met deze bedrijfsactiviteiten;
- f. het aan huis verbonden bedrijf geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- g. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- h. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

15.6.2 Internetverkoop

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor internetverkoop, mits:

- a. de internetverkoop wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor internetverkoop, tot een maximum van 70 m²;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, waaronder mede wordt verstaan het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- d. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- e. de internetverkoop geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- f. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- g. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

15.6.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor een bed & breakfast, mits:

- a. de bed & breakfast een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor bed & breakfast, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien de bed & breakfast wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 10 meter van de woning staat;
- d. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige wooneenheid;
- e. binnen de bed & breakfast geen keukeninrichting aanwezig is; bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast moet worden verwijderd;
- f. de bed & breakfast maximaal 4 kamers omvat;
- g. de oppervlakte van een kamer minimaal 12 m² bedraagt, exclusief sanitaire ruimte;
- h. verblijf wordt geboden aan maximaal 8 personen tegelijkertijd voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 1 week per gebruiker;
- i. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;
- j. de bed & breakfast geen onevenredige afbreuk doet aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- k. de bed & breakfast geen onevenredige aantasting oplevert van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doet aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- l. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- m. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

15.6.4 Kleinschalige toeristische verblijfseenheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.1 ten behoeve van het gebruik van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige toeristische verblijfseenheden, mits:

- a. de toeristische verblijfseenheden een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreffen die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt voor toeristische verblijfseenheden, tot een maximum van 70 m²;
- c. indien een toeristische verblijfseenheid wordt gevestigd in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, ten minste 1 gevel van dit bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 25 meter van de woning staat;
- d. het aantal toeristische verblijfseenheden niet meer bedraagt dan 2 per bouwperceel;
- e. verblijf wordt geboden voor een aaneengesloten periode van gebruik van maximaal 3 weken per gebruiker;
- f. geen overnachting plaatsvindt in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid;
- g. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- h. de toeristische verblijfseenheden geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefklimaat en geen onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt;
- i. geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- j. parkeren plaatsvindt op eigen terrein.

Artikel 16 Leiding - Riool

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een ondergrondse rioolwatertransportleiding.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de ondergrondse rioolwatertransportleiding.

16.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de ondergrondse rioolwatertransportleiding is maximaal 3 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 16.2.1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits:

- a. het doelmatig functioneren van de rioolwatertransportleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van

kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

16.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de rioolwatertransportleiding niet wordt geschaad, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 17 Waarde - Archeologische verwachting 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek wel zijn toegestaan.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 17.2.1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

17.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m²;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld plaatsvindt.

17.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

17.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 250 m²;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

17.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.4.1 mag alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 18 Waarde - Archeologische verwachting 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek wel zijn toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 18.2.1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

18.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m²;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld plaatsvindt.

18.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

18.4.2 Uitzonderingen

Het in 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m²;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

18.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.4.1 mag alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 19 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- b. het vergroten van de afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed;
- c. riviergebonden activiteiten, waaronder wordt verstaan:
 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige functies en waterstaatkundige kunstwerken;
 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veiligere afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 3. de realisatie van natuur;
 4. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden;
 5. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 19.2.1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden en/of ten behoeve van het bouwen voor riviergebonden activiteiten, mits:

- a. het bouwwerk zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
- b. het bouwwerk zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoer- of bergingscapaciteit;
- c. het bouwwerk zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de rivierbeheerder.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en het onderhoud van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de waterkering.

20.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de waterkering is maximaal 9 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 20.2.1 ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits:

- a. het doelmatig functioneren van de waterkering niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het heien of anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud,

gebruik en beheer betreffen;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

20.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.4.1 mag alleen worden verleend indien:

- a. door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen het doelmatig functioneren van de waterkering niet wordt geschaad, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Ondergronds bouwen

22.1.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op gronden waar ingevolge de regels van dit bestemmingsplan een hoofdgebouw mag worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegelaten oppervlakte aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van het bebouwingspercentage, het maximaal te bebouwen oppervlak of een maximale inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

22.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.1.1 onder d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, mits:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

22.2 Bestaande afstanden en andere maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.
- c. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 2. het gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 Geluidzone - industrie

24.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden mede aangewezen voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte van een industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

24.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. voor de betrokken woning of het andere geluidsgevoelige gebouw een hogere waarde Wet geluidhinder is vastgesteld; of
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het andere geluidsgevoelige gebouw niet hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

24.2 Milieuzone - geurzone

24.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn de gronden mede aangewezen voor de bescherming van het woon- en leefklimaat ten gevolge van de geurhinder van een rioolgemaal.

24.2.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van de bouw van een geurgevoelig object, mits:
 1. ter plaatse van het geurgevoelig object sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder;
 2. de belangen van het bedrijf dat geurhinder veroorzaakt niet onevenredig worden geschaad.

24.3 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

24.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn de gronden mede aangewezen voor de bescherming van het woon- en leefklimaat ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas.

24.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

24.4 Vrijwaringszone - vaarweg

24.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' zijn de gronden mede aangewezen voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg.

24.4.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de vaarweg en het scheepvaartverkeer.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de rivierbeheerder.

24.5 Vrijwaringszone - waterkering

24.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering' zijn de gronden mede aangewezen voor het profiel van vrije ruimte van een waterkering en voor de instandhouding en bescherming van de waterkering.

24.5.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering' mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemming(en) van de gronden, mits:
 1. het doelmatig functioneren van de waterkering niet wordt geschaad;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan en kan toestaan dat:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, mits de overschrijding noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden met de bestemming 'Verkeer' of 'Woongebied';
- d. antennes worden gebouwd tot een bouwhoogte van 20 meter, mits de oppervlakte van de antenne niet meer dan 10 m² bedraagt;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- f. waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten worden gebouwd, mits de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 10 m² bedraagt.

25.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.1 kan slechts worden verleend, indien:

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

Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, mits:

- a. bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw wordt ten behoeve van het parkeren van auto's voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw of van gronden wordt ten behoeve van het parkeren van auto's voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- c. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid wordt voldaan aan de parkeerkencijfers zoals opgenomen in CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.
- d. De parkeergelegenheid als bedoeld onder a en b dient in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

28.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Molenhoek Zuid.