Spankeren 2021

Inhoudsopgave Regels

Regels **3**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Agrarisch 14
Artikel 4 Bedrijventerrein 16
Artikel 5 Bos 19
Artikel 6 Cultuur en ontspanning 21
Artikel 7 Gemengd - 2 22
Artikel 8 Groen 25
Artikel 9 Maatschappelijk - 1 26
Artikel 10 Recreatie - Volkstuin 28
Artikel 11 Tuin 29
Artikel 12 Verkeer 30
Artikel 13 Verkeer - railverkeer 31
Artikel 14 Wonen 32
Artikel 15 Leiding - Riool 35
Artikel 16 Waarde - Archeologie 1 37
Artikel 17 Waarde - Archeologie 2 39
Artikel 18 Waarde - Archeologie 3 41
Artikel 19 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 43

Hoofdstuk3 Algemene regels **44**
Artikel 20 Anti-dubbeltelregel 44
Artikel 21 Algemene bouwregels 45
Artikel 22 Algemene gebruiksregels 46
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels 48
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels 50
Artikel 25 Algemene procedureregels 51

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **52**
Artikel 26 Overgangsrecht 52
Artikel 27 Slotregel 54

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen

Bijlage 2 Lijst bedrijventerreinen

Bijlage 3 Lijst bedrijfswoningen

Bijlage 4 Lijst horeca-activiteiten

Bijlage 5 Lijst maatschappelijke voorzieningen

Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Spankeren 2021 van de gemeente Rheden;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0275.BPSP2021-ON01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.7 bebouwing

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

1.8 agrarisch gebruik

gebruik van gronden dat gericht is op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen of het houden dan wel fokken van dieren;

1.9 bed and breakfast

het tegen betaling bieden van kortstondig toeristisch verblijf en ontbijt aan huis;

1.10 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren,

inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen, en waarbij de bijbehorende kantoorfunctie niet meer dan 30% van het bedrijfs- vloeroppervlak in beslag neemt;

1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsvloeroppervlak

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte. Dit wordt gemeten in het pand, op de vloer van de ruimten die (kunnen) worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

1.13 bedrijfswoning

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

1.14 begeleid wonen

24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning (inclusief toezicht) welke in hetzelfde gebouw wordt gecombineerd met bijbehorende woon- en verblijfsvormen, bestemd voor personen waarvoor 24 uurs zorg, begeleiding en ondersteuning als bedoeld in de Jeugdwet, is vastgelegd in een besluit (Awb) afgegeven door de gemeente; bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;

1.15 beroep aan huis

een juridisch, administratief, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch of (para)medisch beroep, alternatieve geneeswijzen daaronder begrepen, of daarmee gelijk te stellen activiteiten die in een woning dan wel (vrijstaand) bijgebouw worden uitgeoefend, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.16 bestaand

zoals legaal aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.20 bijzondere maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen al dan niet op non-profit basis op het gebied van welzijn, gezondheidszorg en buurtfuncties zoals (para)medische voorzieningen, kinderopvang, bibliotheek, een (deels) zorggerelateerd restaurant, zorggerelateerde kleinschalige detailhandel en zorggerelateerde activiteiten gericht op uiterlijke verzorging dan wel een postagentschap;

1.21 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;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee 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 (in)direct met de grond is verbonden hetzij (in)direct steun vindt in of op de grond en bedoeld om ter plaatse te functioneren;

1.28 bovenbouw

een gedeelte van een hoofdgebouw dat moet passen binnen de contour die ontstaat door:

a. een verticale verlenging van twee zijden van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met 1,20 meter, gerekend vanaf de bovenkant van de onderliggende bouwlaag, gevolgd door een schuin vlak met een binnenhoek van 60 graden, en
b. een verticale verlenging van de overige zijden;

en welke contour slechts mag worden doorbroken door dakkapellen.
(Binnen deze contour kunnen zich mogelijk één of meer bouwlagen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.29 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.30 cultureel medegebruik

gebruik als ondergeschikte activiteit in de vorm van culturele activiteiten, zoals muziekuitvoeringen, toneelvoorstellingen, lezingen en studiedagen;

1.31 daghoreca

een type horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van kleinere maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee, niet-alcoholische dranken en zwak alcoholische dranken en ondersteunend is aan en wat openingstijden betreft in het algemeen vergelijkbaar is met winkels, zoals een ijssalon, koffiehuis of tearoom;

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte daghoreca welke direct gerelateerd is aan de ter plaatse aanwezige detailhandel; hieronder wordt eveneens niet begrepen een niet voor particulieren toegankelijk detailhandelsbedrijf dat zich uitsluitend toelegt op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet;

1.33 detailhandel in weggebonden artikelen

detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;

1.34 deskundig archeoloog

de door burgemeester en wethouders aangewezen regioarcheoloog, bedrijven die onder het overgangsrecht tot 1 juli 2017 een vergunning hebben alsmede bedrijven die zijn gecertificeerd overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet;

1.35 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals bankfilialen, reisbureaus, stomerij; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

1.36 diepwortelende beplanting

beplanting met een wortelstelsel dat meer dan 0,5 m onder het maaiveld reikt of dat naar verwachting in de toekomst zal doen;

1.37 dove gevel

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

1.38 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

1.39 escortbedrijf

het op bedrijfsmatige wijze bemiddelen in de totstandkoming van contacten tussen een prostituee en degene die van zijn/haar diensten gebruik wil maken;

1.40 gebouw

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

1.41 hobbymatig houden van vee

het niet bedrijfsmatig en voor eigen particulier en hobbymatig gebruik houden van geringe aantallen vee zoals koeien, paarden en schapen;

1.42 hogere waarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige ruimten of geluidsgevoelige terreinen, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.43 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.44 huishouden

een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.45 horecabedrijf

een bedrijf gericht op het verstrekken van logies, maaltijden, spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café;

1.46 hotel

een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Ook appartementen met hoteldienstverlening worden hieronder begrepen;

1.47 instellingswonen

24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning (inclusief toezicht) welke in hetzelfde gebouw wordt gecombineerd met bijbehorende woon- en verblijfsvormen bestemd voor personen waarvoor 24-uurs zorg, begeleiding en ondersteuning in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg is vastgesteld in een indicatiebesluit van het Centrum indicatiestelling zorg dan wel in een daartoe strekkend gemeentelijk besluit voortvloeiende uit de Wet maatschappelijke ondersteuning, en waar naast (eventuele) privéruimten ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig zijn; bij het vervallen van de genoemde wet en regelgeving, treedt hiervoor in de plaats de wet- of regelgeving welke dient ter opvolging van deze wet en regelgeving op dit onderdeel;

1.48 internetdetailhandel

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet;

1.49 jongerenontmoetingsplek

een openbare voorziening voor jongeren met een zitgelegenheid en een beschutting tegen regen en wind;

1.50 kamerverhuur

het geheel of gedeeltelijk verhuren van een woning of woongebouw -niet zijnde een ruimte in een vrijstaand bijgebouw- via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken in deze kamers van de al dan niet gedeeltelijke combinatie van een kookgelegenheid, een wasgelegenheid (sanitair en/of witgoedvoorzieningen) en een toilet, en waarbij geen sprake is van voorzieningen voor verzorging en begeleiding;

1.51 kantoor

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening zoals een accountantskantoor, adviesbureau of een ontwerpbureau;

1.52 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden;

1.53 kleinschalig ambachtelijk bedrijf

bedrijf waarbij niet meer dan drie mensen individuele goederen voor een belangrijk deel in handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen geheel naar de specifieke wensen van de opdrachtgever tevens eindgebruiker. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van toestellen of machinaal gereedschap, echter de productie vindt niet gestandaardiseerd plaats, er is geen massa- of serieproductie en de goederen worden niet geproduceerd voor verdere toepassing in een ander bedrijf;

1.54 leisure

voorzieningen op het vlak van indoor sport en spel, waarvoor vanwege de omvang en/of de verkeersaantrekkende werking en/of geluidsoverlast elders geen geschikte plek is. Voorbeelden zijn fitnesscentra, sportscholen, indoor speeltuinen/hallen, kartbanen, lasergame en wellness complexen zoals sauna's;

1.55 maaiveld

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden;

1.56 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen van sociale, culturele, (para-)medische, educatieve dan wel levensbeschouwelijke aard;

1.57 maximum aantal wooneenheden

op de verbeelding weergegeven aanduiding welke bepalend is voor het maximum toegestane aantal woningen;

1.58 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.59 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en

beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;

1.60 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.61 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven maaiveld is gelegen (en waarbinnen zich één of meer bouwlagen kunnen bevinden die niet worden meegeteld bij het aantal bouwlagen zoals bedoeld in de artikelen in hoofdstuk 2 van deze regels);

1.62 ondergeschikte dakkapel

dakkapel welke door zijn maatvoering als ondergeschikt deel van een gebouw kan worden aangemerkt, zijnde een dakkapel welke niet breder is dan 50% van de breedte van het betreffende gebouw tot een maximale breedte van 3 m, en met een fronthoogte van niet meer dan 1,75 m gemeten vanaf de voet dakkapel tot aan het hoogste punt van de dakkapel;

1.63 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die voortvloeit uit een andere ter plaatse toegelaten bedrijfs- of beroepsactiviteit en daarmee een directe relatie heeft bijvoorbeeld omdat de producten ter plaatse worden vervaardigd of gebruikt, waarbij de detailhandel in ruimtelijk, functioneel en inkomensverwervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de bedrijfs- of beroepsactiviteit die qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.64 oorspronkelijke achtergevel van een hoofdgebouw

de achtergevel van het hoofdgebouw zoals deze ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd met uitzondering van in bouwkundige zin van het hoofdgebouw te onderscheiden aangebouwde bouwwerken waarin slechts ondergeschikte functies plaatsvinden;

1.65 opslag

het opbergen van goederen - inclusief (vloei)stoffen en materialen - met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over de goederen kan beschikken;

1.66 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.67 overige bouwwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.68 pension

een accommodatie met slaapplaatsen voor logiesverstrekking in overwegend één- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten maar niet aan passanten, en niet zijnde een hotel. Onder een pension wordt in elk geval niet begrepen (tijdelijk) wonen al dan niet in de vorm van niet-toeristische kamerverhuur;

1.69 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdverblijf;

1.70 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.71 professioneel vuurwerk

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.72 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar;

1.73 speelvoorziening

een openbaar terrein zoals een trapveld, voetbalkooi basketbalterrein of skatevoorziening dan wel een terrein van vergelijkbare omvang waarop diverse speeltoestellen aanwezig zijn;

1.74 standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.75 straatmeubilair

hieronder wordt mede verstaan: (ondergrondse) inzamelbakken voor huishoudafval, - papier, glas-, kleding en andere afvalbakken, toegangsconstructies voor ondergronde voorzieningen, werken van beeldende kunst, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

1.76 terras

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca)bedrijf;

1.77 tuin

deel van een perceel dat vanwege zijn stedenbouwkundige, cultuurhistorische dan wel landschappelijke waarde(n) vrij van gebouwen en overkappingen dient te blijven en dat als zodanig geen deel uitmaakt van het erf bij een woning;

1.78 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.79 volkstuinen

een samenhangend geheel van tuinen, waarop als liefhebberij voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.80 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.81 vuurwerkbedrijf

inrichting waar professioneel vurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.82 wellness

voorzieningen op het vlak van sauna en zwembad, waarvan horeca ondergeschikt deel kan uit maken (max. 20% van b.v.o.)

1.83 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.84 woning

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, alsmede de verhuur van kamers aan maximaal twee personen welke niet tot het huishouden behoren en welke geen duurzame huishouding voeren, en niet zijnde een woonwagen;

1.85 woonwagen

een voor de huisvesting van personen bestemde woonruimte die is geplaatst op een woonwagenstandplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.86 zorgaccommodatie

een accommodatie met de zorgfunctie als hoofdtaak waarbij de sociaal-medische opvang van personen, welke ter plaatse niet woonachtig zijn, wordt gecombineerd met activiteiten in het kader van dagopvang, en waarbij al dan niet ter plekke sprake is van de huisvesting van een huishouden waarvan één of meerdere personen invulling geven aan de betreffende zorgfunctie van de accommodatie;

1.87 zorgwoning

woning die blijkens aard en inrichting is geschikt en bedoeld voor het verlenen van professionele zorg annex professionele ondersteuning aan de bewoners.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, tenzij in deze regels anders is bepaald, waarbij de goot ter plaatse van een dakafronding in de zin van een wolfseindendak niet wordt meegerekend en met uitzondering van ondergeschikte dakkapellen;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het maaiveld 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 het bebouwingspercentage

De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per bouwpercel;

2.7 het verlengde van de achtergevel van een gebouw

de evenwijdig aan de achtergevel doorgetrokken lijn van de feitelijke achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrens van het perceel waarop het gebouw is geplaatst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Het grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden met behoud van het visueel open karakter van het landschap, echter met uitzondering van het gebruik als boomkwekerij, kwekerij, intensieve veehouderij en paardenfokkerij.
b. Het hobbymatig houden van vee.
c. Een rijbak ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - rijbak**'.
d. Een bijgebouw voor het hobbymatig houden van vee en opslag op de omliggende agrarische gronden en opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**'.
e. De gronden zijn tevens bestemd voor gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen, paden, groenvoorzieningen, sloten, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratie voorzieningen en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen en overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. Ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zijn bijgebouwen toegelaten met een goothoogte, bouwhoogte en maximale totale oppervlakte zoals op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1,2 meter bedragen .
b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - rijbak**' toegelaten:
    1. afrasteringen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,40 meter;
    2. niet meer dan vier verlichtingsmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. Het het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest in mestzakken, foliebassins en sleufsilo's.
b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en producten tenzij:
    1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
    2. dit plaatsvindt ten behoeve van een toegestane niet-agrarische nevenactiviteit binnen de bestaande bebouwing.
c. Detailhandel, tenzij het detailhandel betreft als ondergeschikte nevenactiviteit in zelf vervaardigde en/of voortgebrachte producten.
d. Het gebruik van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of bestaande boom- en

sierteelt (met uitzondering van bestaand gebruik) waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in een zone van 50 meter, gemeten vanaf de grens van
   1. woonfuncties;
   2. verblijfsrecreatieve functies.

e. Het in gebruik geven, nemen en hebben van een een vrijstaand bijgebouw, een (voormalige) agrarisch bedrijfsgebouw, niet-zijnde een bedrijfswoning, voor permanente bewoning.
f. Het in gebruik geven, nemen en hebben van (delen van) ruimten of gebouwen bestemd voor een zorgfunctie voor zelfstandige bewoning.
g. Het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.
h. Het gebruik van de gronden voor glastuinbouw.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in art. 3.3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

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

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren:
   1. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand en het beheer als hakhoutbos;
   2. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
   3. het verlagen van de bodem en ophogen en egaliseren van gronden;
   4. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterinfiltratievoorzieningen;
   5. het verlagen van het grondwaterpeil;
   6. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van (erf)ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, met uitzondering van erftoegangswegen welke expliciet worden toegestaan;
   7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
   1. het aanleggen en verharden van (bedrijfs-)wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen zoals vermeld onder art. 3.1, sub e;
   2. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn;
   3. in het kader van het normale agrarische gebruik;
   4. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
   5. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen;
   6. die nodig zijn in het kader van de landschappelijke inpassing zoals weergegeven in een door burgemeester en wethouders goed te keuren landschappelijk inrichtingsplan.

c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de landschappelijke en natuurlijke waarden niet onevenredig worden angetast en uit natuurwaardenonderzoek is gebleken dat er geen effecten zijn op de flora en fauna.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten genoemd in Bijlage 2 Lijst bedrijventerreinen, waarbij geldt dat:
   1. bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties van categorie 1 en 2 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**';
   2. bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties van categorie 1 tot en met categorie 3.1 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**';
   3. bedrijfsactiviteiten alsmede opslagen en installaties van categorie 1 tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**'.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat:
   1. bedrijfswoningen zijn toegestaan, uitsluitend voor zover vermeldt in Bijlage 3 Lijst bedrijfswoningen en uitsluitend voor de bestaande situering;
   2. detailhandel anders dan als productiegebonden detailhandel, niet is toegestaan;
   3. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
   4. geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
   5. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
   6. activiteiten uit kolom 1 van de bijlagen C en D van het Besluit Milieueffectrapportage 1994 in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage, niet zijn toegestaan;
   7. opslag van goederen vóór de voorste bouwgrens niet is toegestaan;
   8. de kaveloppervlakte niet meer dan 0,5 ha mag bedragen, met dien verstande dat bij grotere kaveloppervlaktes welke legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp geldt dat deze grotere oppervlaktes worden aangemerkt als maximale maat.
c. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Een gebouw en overkapping dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 60 bedragen.
c. De bouwhoogte mag niet meer bedrage dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' aangegeven bouwhoogte.
d. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m) en bouwhoogte (m)**' aangegeven goothoogte en bouwhoogte.
e. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen geldt in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.1 dat:

a. De inhoud mag niet meer dan 700 m³ bedragen.

b. Afwijkingen in maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

a. Voor bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 4.2.1 de volgende regels:
   1. de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m^2 bedragen;
   2. de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
   3. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
b. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
   1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
   2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

4.2.4 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
d. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.
b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 25 vermelde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 4.2.1 onder b en een verhoging van het bebouwingspercentage tot niet meer dan 75 toestaan, indien dit noodzakelijk is uit oogpunt van bedrijfsvoering, onverminderd het bepaalde in artikel 22.2 Parkeren;
   2. lid 4.2.3 onder a en een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 6 m toestaan;
   3. lid 4.2.4 onder c en ten behoeve van bouwwerken welke onlosmakelijk verbonden zijn met de betreffende bedrijfsactiviteit een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 10 m toestaan;
   4. lid 4.2.4 onder c en ten behoeve van opslagtanks en opslagsilo's welke onlosmakelijk verbonden zijn met de betreffende bedrijfsactiviteit een verhoging van de bouwhoogte tot niet meer dan 15 m toestaan.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5. de sociale veiligheid;
6. de externe veiligheid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend:

a. Het bewonen dan wel laten bewonen van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen als bedoeld in lid 4.1 onder b sub 1.
b. Het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan in de vorm van productiegebonden detailhandel dan wel in de vorm van ondergeschikte detailhandel.
c. Het (doen of laten) gebruiken van de gebouwen voor kantoren, anders dan ter plekke bedrijfsgebonden kantoorfuncties tot een maximum van 30% van het bedrijfsvloeroppervlak.
d. Het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 4.1 onder a en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 2 Lijst bedrijventerreinen of die volgens Bijlage 2 Lijst bedrijventerreinen van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, waarbij geldt dat:
      - Bevi-inrichtingen niet zijn toegelaten;
      - vuurwerkbedrijven niet zijn toegelaten;
      - geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegelaten.
   2. lid 4.1 onder b en toestaan dat internetdetailhandel wordt toegelaten, waarbij geldt dat:
      - uitsluitend kan worden toegestaan internetdetailhandel met een opslag- en verzendfunctie;
      - internetdetailhandel in combinatie met een toonzaal niet kan worden toegestaan;
      - de voorziene vorm van detailhandel qua aard of vorm niet past in de bestaande winkelstructuur in Dieren;
      - binnen de bestaande winkelstructuur van Dieren geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is.
   3. lid 4.1 onder b en toestaan dat vestigingen op het gebied van leisure en wellness worden toegelaten, waarbij geldt dat:
      - de voorziene vorm van wellness en/of leisure qua aard of vorm niet past in de bestaande sport- en recreatiegebieden van Dieren dan wel in het dorp Dieren of in Spankeren;
      - binnen de bestaande sport- en recreatiegebieden van Dieren dan wel in het dorp Dieren of in Spankeren geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
      - ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximum van 20% van het bedrijfs-vloeroppervlak;
      - de bedrijfsvoering, waaronder mede begrepen de groeimogelijkheden, van de aanwezige bedrijven in de directe omgeving door de vestiging niet wordt gehinderd door beperkingen voortvloeiend uit wet- en/of regelgeving;
   4. lid 4.1 onder b sub 8 ten behoeve van een grotere kaveloppervlakte, indien:
      - het betreffende bedrijf aangemerkt kan worden als aan de locatie dan wel aan de gemeente Rheden gebonden én
      - de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Bos'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Productiebos.
b. Ondergeschikt extensief recreatief medegebruik.
c. Faunabeheer.
d. Waterhuishoudkundige voorzieningen en hemelwaterinfiltratievoorzieningen.
e. Bestaande gebiedsontsluitings- en erftoegangswegen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

5.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De hoogte van afrasteringen mag niet meer dan 1,2 meter bedragen.
b. In overige gevallen mag de hoogte niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    4. de sociale veiligheid.
b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 25 vermelde voorbereidingsprocedure.

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

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het kappen of rooien van houtopstanden;
    2. het bebossen of beplanten met houtopstanden;
    3. het aanleggen van verharde wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    4. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
    5. het graven, dempen, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, poelen, beken en andere watergangen of hemelwaterinfiltratie-voorzieningen;
    6. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies respectievelijk het aanbrengen van constructies in verband met bovengrondse leidingen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn;
    2. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen;
    3. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning, ontheffing, vrijstelling of afwijking noodzakelijk is en waarvan deze specifieke regelgeving dezelfde waarden beoogt te beschermen als het aanlegvergunningenstelsel.
c. De vergunning wordt niet verleend:
    1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de

gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en natuurwaarden en - kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Een muziekkoepel.
b. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken en andere bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

a. Een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering**' geldt dat de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.

6.2.2 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken geldt de volgende regel:

a. De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
    1. lid 6.2.1 onder b ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische situatie.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. woningen;
   2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.15 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
   3. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.84;
      - niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. horeca-activiteiten van de categorieën 1a en 1b van Bijlage 4 Lijst horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - 1b**';
   2. vergaderfaciliteiten ter plaatse van de aanduiding '**vergaderaccommodatie**';
c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de gronden:
   1. ter plaatse van de aanduiding '**verblijfsrecreatie**' uitsluitend bestemd voor niet meer dan 2 recreatiewoningen en bijgebouwen;
d. in afwijking van het bepaalde onder a is in het bouwvlak:
   1. ter plaatse van de aanduiding '**- wonen**' wonen niet toegestaan;
e. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
   3. een bovenbouw.
f. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat.

7.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
b. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.

c. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
d. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
    1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
    2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

7.2.3 Recreatiewoningen

Voor recreatiewoningen geldt in aanvulling op het bepaalde in lid 7.2.1 en lid 7.2.2 dat:

a. Recreatiewoningen en de daarbij behorende bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen:
    1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
    2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

7.2.4 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' zoals bepaald in lid 7.2.1, dan wel indien gesitueerd binnen een bouwvlak dan wel zijn gesitueerd achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet meer dan 2 m bedragen.
c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande-reclame uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
d. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

7.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
    1. lid 7.2.2 onder e ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
    2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de binnenzijde van (scheidings)muren;
    3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of

bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 50 m^2 en deze niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 22.2 Parkeren van het verkeer;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. Behoudens het gestelde onder a is het verboden vrijstaande bijgebouwen ten dienste van functies als bedoeld in lid 7.1 onder b, voor zover gelegen buiten het bouwvlak en niet behorende bij woningen, anders te gebruiken dan als stallings- of opslagruimte.
c. Het gebruik van niet bebouwde grond vóór de bebouwing aan de wegzijde als opslagterrein.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 7.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.15, waarbij het gestelde in lid 7.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
   2. lid 7.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 7.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken alsmede in ondergeschikte mate voor verkeersdoeleinden;
   2. doorsnijdende fiets- en voetpaden, hondenuitlaatplaatsen;
   3. watergangen en waterpartijen;
   4. doorsnijdende wegen ter ontsluiting van de direct aanliggende percelen;
   5. bruggen en andere civieltechnische werken;
   6. straatmeubilair, speelvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

8.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
c. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Een bestemmingsvlak mag beperkt worden ingericht voor verkeersdoeleinden en wel tot niet meer dan 1 m gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Groen'.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van een verdergaande inrichting voor verkeersdoeleinden.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straatbeeld;
   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische karakteristiek van het straatbeeld;
   3. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Maatschappelijk - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. maatschappelijke activiteiten voor zover genoemd in Bijlage 5 Lijst maatschappelijke voorzieningen.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. cultureel medegebruik in de vorm van concerten, studiedagen, lezingen en dergelijke ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - cultureel medegebruik**';
   2. vergaderfaciliteiten ter plaatse van de aanduiding '**vergaderaccommodatie**'.
c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de gronden:
   1. ter plaatse van de aanduiding '**begraafplaats**' uitsluitend bestemd voor een begraafplaats.
d. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen;

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwd oppervlak (m^2)**' geldt dat de oppervlakte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de aangeven oppervlakte, daarbij inbegrepen de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gesitueerd binnen het bouwvlak.
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
e. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven;
   3. een bovenbouw;
f. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering**' geldt in afwijking van het gestelde onder c en onder e dat de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.
g. Afwijkingen in maten, aantallen en percentages zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat.

9.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd.
b. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
e. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
f. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:

1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

9.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
d. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

9.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 9.2.1 onder f ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
   2. lid 9.2.2 onder d ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
   1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 9.1 onder a en activiteiten toestaan die niet zijn genoemd Bijlage 5 Lijst maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
      - de activiteiten betrekking hebben op een maatschappelijke voorziening;
      - de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met activiteiten die wel zijn opgenomen in Bijlage 5 Lijst maatschappelijke voorzieningen.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 10 Recreatie - Volkstuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen.
b. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubiliair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

10.2 Bouwregels

Op de voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd evenwel met uitzondering van overkappingen.

10.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
b. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor groothandel, detailhandel of horeca.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.
b. De gronden zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen;
c. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
    1. hobbymatig houden van vee ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van tuin - hobbymatig houden van vee'.**

11.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd evenwel met uitzondering van overkappingen.

11.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
b. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor zover gesitueerd op hoekpercelen welke grenzen aan openbaar groen dan wel aan de openbare weg mag niet meer dan 2 m bedragen indien deze zijn geplaatst achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan.
c. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
d. In overige gevallen mag de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 6 m bedragen.
e. Afwijkingen in afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. wegen met de daarbij behorende technische voorzieningen, bouwwerken en gebouwen;
   2. (on)gelijkvloerse kruisingen;
   3. geluidwerende voorzieningen;
   4. passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke).
b. De gronden zijn tevens bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, hemelwater-infiltratievoorzieningen en rioleringswerken, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

12.2 Bouwregels

a. Op de in lid 12.1 bedoelde gronden zijn toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter met dien verstande dat
   1. voor vrijstaande reclame uitingen de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt;
   2. voor erf- en perceelafscheidingen de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt.

Artikel 13 Verkeer - railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Spoorwegen met de daarbij behorende technische voorzieningen.
b. (On)gelijkvloerse kruisingen.
c. Passages ten behoeve van faunaverkeer (ecoducten en dergelijke).
d. Groen- en parkeervoorzieningen, hemelwater- infiltratievoorzieningen en rioleringswerken, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer - railverkeer' aangewezen gronden mogen overige bouwwerken worden gebouwd.

13.2.1 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden voor geluidwerende voorzieningen.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   1. woningen;
   2. een beroep aan huis als genoemd in artikel 1.15 of een bedrijfsactiviteit genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
   3. kamerverhuur aan meer dan twee personen, met dien verstande dat:
      - kamerverhuur uitsluitend is toegestaan in aanvulling op het gebruik als woning als bedoeld in artikel 1.84;
      - niet meer dan 1% van de woningen in het plan mag worden aangewend voor kamerverhuur;
      - de onderlinge afstand tussen de kamerverhuurpanden niet minder dan 50 m mag bedragen.
b. In aanvulling op het bepaalde in lid a zijn de gronden tevens bestemd voor:
   1. kano-/waterfietsenverhuur ten behoeve van watersportrecreatie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - watersportverhuur**';
   2. ambachtelijk vervaardigen van houtproducten ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijk vervaardigen van houtproducten'**;
   3. hobbymatig houden van vee ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - hobbymatig houden van vee'**;
   4. ambachtelijk vervaardigen van houtproducten ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – ambachtelijk vervaardigen van houtproducten**';
c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding '**bed & breakfast**' alleen bestemd voor een bed& breakfastvoorziening en voor bijgebouwen.
d. De gronden zijn tevens bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, hemelwaterinfiltratievoorzieningen en rioleringswerken, watergangen en waterpartijen, straatmeubilair en andere bijbehorende voorzieningen, alsmede voor de ontsluiting van direct aangrenzende percelen.

14.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebouwen en overige bouwwerken worden gebouwd.

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd.
b. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**'.
c. De bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.
e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte en de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**' niet meer bedragen dan de aangegeven goothoogte en bouwhoogte.
f. Een hoofdgebouw mag bestaan uit:
   1. een onderbouw;
   2. niet meer dan 2 bouwlagen, tenzij:
      - ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal bouwlagen**' een ander maximum is aangegeven, dan wel
   3. een bovenbouw.
g. Ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoogtemaatvoering**' geldt in afwijking van het gestelde onder c en onder e dat de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte moet worden gehandhaafd.
h. Afwijkingen in maten en aantallen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging

van het ontwerp van dit plan gelden als maximale maat.

14.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 75 m^2 bedragen.
c. Het bebouwingspercentage van de bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer dan 40 bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde onder b en c geldt ter plaatse van de aanduiding **'maximum bebouwd oppervlak (m2)'** dat de oppervlakte ter plekke niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte.
e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
f. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen.
g. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,50 m bedragen.
h. Afwijkingen in percentages, maten en afmetingen zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen:
    1. voor zover het betreft grotere percentages en oppervlaktes gehandhaafd worden waarbij tevens geldt dat het bestaande percentage/de bestaande oppervlakte geldt als maximale maat;
    2. voor zover het betreft overige gevallen, gehandhaafd worden.

14.2.3 Overige bouwwerken

Voor overige bouwwerken -niet zijnde overkappingen- gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
b. De bouwhoogte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1,50 m bedragen en de breedte van vrijstaande reclame-uitingen mag niet meer dan 1 m bedragen.
c. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen.
d. Afwijkingen in afmetingen en situering zoals die legaal bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

14.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
    1. lid 14.2.1 onder g ten behoeve van een vermeerdering dan wel een vermindering van de aangegeven hoogtemaatvoering met niet meer dan 5%;
    2. 14.2.2 onder f ten behoeve van een vermeerdering van de bouwhoogte tot 6 m.
b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
    1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. geen onevenredige aantasting plaats vindt ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    3. de vermeerdering dan wel vermindering bijdraagt aan een substantiële verbetering van de architectonische dan wel technische situatie dan wel aan de ruimtelijke aansluiting op de belendende percelen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

a. Gebruik van ruimten binnen de woning dan wel een (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijfsactiviteit als genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan mits:
    1. de activiteit wordt uitgeoefend door in ieder geval de bewoner van de woning, en naast de bewoner is tegelijkertijd niet meer dan 1 persoon werkzaam;
    2. de ruimte(n) waar de activiteiten plaatsvinden niet groter is dan 50 m², gemeten vanaf de

binnenzijde van (scheidings)muren;
3. buiten de ruimte als bedoeld onder 2 geen opslag plaatsvindt en geen beroeps- of bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, met uitzondering van activiteiten die verband houden met het uitoefenen van een bed and breakfast of van gastouderschap;
4. de uiterlijke verschijningsvorm van de woning behouden wordt, waarbij reclame uitingen zich beperken tot een onverlichte oppervlakte van niet meer dan 0,50 m^2 en deze bij grondgebonden woningen niet hoger worden aangebracht dan tot 1,5 m boven maaiveld;
5. het gebruik geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu heeft;
6. ten behoeve van de activiteit wordt voldaan aan het gestelde in artikel 22.2;
7. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.

b. In aanvulling op het bepaalde in lid a onder 2 is ter plaatse van de aanduiding '**bed and breakfast**' een bed and breakfast toegelaten met een oppervlakte van niet meer dan 90 m².
c. Behoudens het gestelde onder a, is het verboden bijgebouwen, gelegen buiten het bouwvlak, anders te gebruiken dan ten dienste van het hoofdgebouw, tenzij het bijgebouw is voorzien van een aanduiding als bedoeld in lid 14.1 onder b in welk geval het aangeduide gebruik is toegestaan.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
   1. lid 14.1 onder a sub 2 en een beroep aan huis toestaan dat naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met de beroepen aan huis zoals genoemd in artikel 1.15 waarbij het gestelde in lid 14.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;
   2. lid 14.1 onder a sub 2 en bedrijfsactiviteiten toestaan die niet zijn genoemd in Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis en die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die wel in die lijst zijn opgenomen, waarbij het gestelde in lid 14.4 onder a sub 1 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing is;

b. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de milieusituatie;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   5. de sociale veiligheid;
   6. de externe veiligheid.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Voorrangsbepaling

In geval strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' voorrang krijgt.

15.3 Bouwregels

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanbrengen en rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
    2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
    4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen,ophogen en aanleggen van drainage;
    5. het permanent opslaan van goederen;
    6. Het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
b. het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
    1. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. die het normale onderhoud ten aan zien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
    3. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten;
    4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.
d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 15.5, onder a, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden

geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor gronden met een bekende archeologische vindplaats.

16.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 100 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

17.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 250 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
    2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;

3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
   1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
   2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
   3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde en waterbodems.

18.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundig archeoloog;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

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

a. Ter plaatse van de aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden groter dan 2500 m² en waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, uit te (laten) voeren:
    1. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
    2. het ophogen van de gronden met meer dan 100 cm (waarbij het in de aanhef genoemde dieper graven dan 30 cm niet geldt), tenzij die werkzaamheden voortvloeien uit een verleende omgevingsvergunning;
    3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van sleufdrainage, ontginnen, frezen en aanbrengen van heipalen;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting alsmede het verwijderen van stobben;
    5. het graven, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
    6. het verlagen van het grondwaterpeil of het veranderen van de samenstelling van het grondwater;
    7. het aanbrengen of vervangen van riolering en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen dan de daarmee verband houdende constructies;
    8. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden van het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik;
    9. het slopen van ondergrondse gebouwen of een gedeelte daarvan;
    10. het afdekken en/of overbouwen van archeologische vindplaatsen.
b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:
    1. welke op het tijdstip waarop het plan van kracht is, in uitvoering zijn, of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;

2. waarvoor op grond van meer specifieke regelgeving vergunning of afwijking noodzakelijk is;
3. die van geringe omvang zijn dan wel het normale onderhoud betreffen.

c. De vergunning wordt niet verleend:
1. indien werken of werkzaamheden geen verband houden met het toegestane gebruik in de gegeven bestemming;
2. indien hierdoor, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
3. dan nadat een advies is ontvangen van een deskundig archeoloog of een deskundig bureau over het door de aanvrager aan burgemeester en wethouders over te leggen rapport, waarin de archeologische waarden van de gronden naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

d. In afwijking van het bepaalde in c kan de vergunning om zwaarwichtige redenen, voor een deel van de werken of werkzaamheden, alsnog worden verleend onder de voorwaarde dat voorafgaande aan de uitvoering van de vergunning adequaat archeologisch onderzoek plaatsvindt.

Artikel 19 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. Afvoer van hoogwater, sediment, ijs en de waterhuishouding.
b. Scheep- en recreatievaart.
c. Voorzieningen ten behoeve van de aanleg, onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering, het aanpassen van bestaande kribben, plaatsen van bakens en het constructief aanpassen van aanmeergelegenheden.
d. Vergroting van de afvoercapaciteit.

19.2 Bouwregels

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels behorende bij de ter plaatse geldende bestemming, niet worden gebouwd, met uitzondering van:

a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het in lid 19.1 vermelde gebruik en met een maximale bouwhoogte van 5 meter.
b. De gedeeltelijke of gehele vervangende herbouw/vernieuwing van een bouwwerk, mits de oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot ten opzichte van de bestaande oppervlakte.
c. Gebouwen en bouwwerken waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 2 van het Waterbesluit geen watervergunning is vereist.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien de afvoercapaciteit van de rivier in voldoende mate is gewaarborgd en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van het oppervlaktewaterlichaam.

19.4 Specifieke gebruiksregels

In van geval strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Algemene regels

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
b. Bij het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak worden buiten beschouwing gelaten:
    1. ondergeschikte bouwdelen als funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, dakoverstekken, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en goten mits het bouwvlak met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden;
    2. erkers, luifels, balkons en brandtrappen voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw, mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden;
    3. entreepartijen op de begane grond, voor zover zij ondergeschikt zijn aan de gevel van het hoofdgebouw mits het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.
c. Het bepaalde onder b geldt tevens in situaties waarbij hierdoor een bestemmingsgrens wordt overschreden.
d. Een bouwvlak mag volledig worden bebouwd tenzij daaraan een maximum is gesteld.
e. Bij het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte worden buiten beschouwing gelaten: liftschachten, trappenhuizen, balustrades, balkonhekken en opbouwen voor technische installaties en dergelijke.

21.2 Nutsvoorzieningen

Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn toegestaan gebouwen ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter en maximale oppervlakte van 10 m², met uitzondering van de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid als **'maximum bebouwd oppervlakte (m2)'** waar de maximale oppervlakte op de verbeelding is aangeduid.

21.3 Ondergronds bouwen

a. Binnen de bestemmingen als gegeven in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is het ondergronds bouwen toegestaan, voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat geen negatieve gevolgen optreden voor het grondwatersysteem, voor:
    1. ruimten die een functionele eenheid vormen met en/of dienstbaar zijn aan de toegestane functies, tot een diepte van maximaal 4 meter;
    2. voorzieningen voor het ter plaatse bergen of infiltreren van hemelwater en/of huishoudelijk afvalwater, tot een diepte van maximaal 6 meter.
b. Constructies ten behoeve van de ontsluiting van de ondergrondse ruimte zijn slechts toegestaan binnen het betreffende bouwperceel.
c. Ondergrondse bouwwerken als bedoeld onder a en onder b worden bij het toepassen van deze regels niet betrokken bij de in de regels aangegeven maten en afmetingen, voor zover het betreft de bouwgedeeltes welke zijn gelegen onder het maaiveld, tenzij hierover in deze regels expliciet iets anders is bepaald.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Strijdig gebruik

a. Als strijdig met de bestemming of het plan wordt in ieder geval aangemerkt het (doen of laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
   1. het opslaan, lozen of storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, voer- of vaartuigen of machines;
   2. het (doen of laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting dan wel ten behoeve van een escortbedrijf;
   3. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties dan wel als markt of standplaats.

b. Gebruik dat afwijkt van het bepaalde onder a sub 3 echter waarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling is verleend, dan wel waarvoor een melding is gedaan, mag worden gehandhaafd.

c. Als strijdig met de bestemming of het bestemmingsplan wordt niet aangemerkt:
   1. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
   2. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
      - buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd;
      - hoogspanningsleidingen, tenzij deze in het bestemmingsplan als zodanig zijn bestemd.

22.2 Parkeren

22.2.1 Terreininrichting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen in deze regels mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming indien de betreffende bouwpercelen zodanig zijn ingericht dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren of stallen van auto's, vrachtauto's en fietsen als ook het eventuele laden en lossen van goederen op het bijbehorende terrein te kunnen afwikkelen.

Indien ten behoeve van het stallen of parkeren van auto's in, op of onder een gebouw ruimte wordt aangebracht zoals hierboven is beschreven, moet worden voldaan aan het gestelde in Bijlage 1 Parkeernormen.

22.2.2 Parkeergelegenheid

1. De gronden mogen enkel worden gebruikt onder voorwaarde dat ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is, zoals neergelegd in de op 26 mei 2015 door de raad vastgestelde nota 'Nota parkeernormen Rheden 2015' zoals opgenomen in Bijlage 1 Parkeernormen.
2. het bevoegd gezag kan slechts een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, indien bij aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen en rekenmethode.
3. De onder 1. bedoelde plaatsen voor het stallen van voertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare (motor)voertuigen, zoals neergelegd in de 'Nota parkeernormen Rheden 2015'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen.

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

23.1 veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven

23.1.1 Omschrijving aanduiding

Ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven**' geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven in de bodem.

23.1.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden -in aanvulling op het hierover gestelde in de overige bestemmingsregels- de volgende regels:

a. Behoudens het onder c bepaalde dient, bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm, de aanvrager een rapport in de vorm van een risicoanalyse te overleggen, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
b. Het rapport als bedoeld onder a kan bestaan uit een onderzoek naar de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld, dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet gedaan worden. Dit kan door het indienen van:
    1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
    2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
    3. benadering.
d. Alle onder c genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.
e. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die mogen worden opgericht krachtens een reeds verleende vergunning.

23.1.3 Specifieke gebruiksregels

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor op de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

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

a. Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - niet-gesprongen explosieven' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken en werkzaamheden uit te voeren waarbij dieper wordt gegraven dan 30 cm.
b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing indien een rapport in de vorm van een (beperkte) risicoanalyse is overgelegd, waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in voldoende mate is vastgesteld.
c. Het rapport als bedoeld onder b kan bestaan uit informatie over de naoorlogse (graaf)werkzaamheden op de locatie, waaruit blijkt welke grond na de oorlog zodanig geroerd is dat de kans op het alsnog aantreffen van explosieven verwaarloosbaar klein wordt. Deze informatie hoeft niet te zijn verkregen van een gespecialiseerd bedrijf.
d. Het verbod als bedoeld onder a is tevens niet van toepassing op de volgende werken en/of werkzaamheden:
    1. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen op het tijdstip van

inwerkingtreding van dit plan;
2. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

e. Ingevolge het bovenstaande is een omgevingsvergunning als bedoeld onder a vereist, indien:
1. geen rapport als bedoeld onder b is overgelegd of
2. uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de bescherming van het woon- en leefklimaat niet in voldoende mate is vastgesteld.

f. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient de aanvrager aan te geven op welke wijze de risico's teniet worden gedaan. Dit kan door het indienen van:
1. een Projectgebonden Risicoanalyse, en indien nodig/of door een
2. detectieonderzoek, en indien nodig gevolgd door een
3. benadering.

g. Alle onder f genoemde onderzoeken moeten worden uitgevoerd conform de WSCS-OCE.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. Een bestemmingsgrens en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft.
b. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat een bouwvlak wordt verschoven indien dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, of in het belang is van een technisch of ruimtelijk dan wel cultuurhistorisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter mag bedragen en dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.
c. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat geluidwerende voorzieningen worden gerealiseerd tot een hoogte van 3 meter.
d. De bestemmingsbepalingen en toestaan dat schotelantennes worden geplaatst, waarbij aan de zijde van het openbare gebied de afwijking slechts gegeven kan worden voorzover de antenne wordt geplaatst binnen het horizontale en verticale vlak van een balkon.
e. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a tot en met d kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.

Artikel 25 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

a. Het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;.
b. De terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze.
c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn.
d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 26 Overgangsrecht

26.1 Bouwwerken

26.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

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

26.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 5%.

26.1.3 Uitzondering

Het bepaalde onder 26.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

26.2 Gebruik

26.2.1 Algemeen

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

26.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 26.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

26.2.3 Uitzondering

a. Het bepaalde onder 26.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
b. In afwijking van het bepaalde onder 26.2.3 sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overgangsrecht caravanhandel' dat het bestaande gebruik voor detailhandel in caravans mag worden voortgezet, waarbij geldt dat het gebruik uitsluitend mag worden uitgeoefend door de bestaande gebruiker te weten de eigenaar van de caravanhandel (ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer KvK 09037970) ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en niet door diens rechtopvolgers;
c. een ander gebruik dan caravanhandel of een andere vorm van detailhandel is niet toegestaan.

26.2.4 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld onder 26.2.1 dan wel als bedoeld onder 26.2.3 onder b 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.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Spankeren 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ……