

Aa

# Bestemmingsplan Niemeskant, Volkel

Regels

GEEF DE RUIMTE  
AAN GOED WONEN  
IN VOLKEL



**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

# Colofon

**Titel:** Bestemmingsplan Niemeskant, Volkel  
Regels

**Auteur(s):** Accent adviseurs  
**Gemeente:** Maashorst  
**Projectnaam:** Niemeskant, Volkel  
**Projectnummer:** 23029  
**Datum:** 21 mei 2024  
**Status:** Ten behoeve van vaststelling

**Contactadres:**

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E [contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)

I [www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

# Inhoudsopgave

<b>H1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>H2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Bedrijf - 2	17
Artikel 4	Groen - 1	22
Artikel 5	Groen - 2	23
Artikel 6	Tuin	25
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 8	Wonen	28
Artikel 9	Leiding – Hoogspanningsverbinding	36
Artikel 10	Leiding – Water	38
Artikel 11	Waarde - Archeologie 1	39
<b>H3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>44</b>
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 13	Algemene bouwregels	44
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	46
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 18	Overige regels	51
<b>H4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>54</b>
Artikel 19	Overgangsrecht	54
Artikel 20	Slotregel	55
<b>Bijlagen</b>		<b>56</b>
Bijlage 1	— Deelgebieden woningtypen	56



# H1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Niemeskant, Volkkel met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPniemeskant2023-ON01 van de gemeente Maashorst.

### 1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 Aanduiding

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

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

### 1.6 Achtergevel

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

### 1.7 Antenne

Een mechanisch apparaat dat wisselstroom omzet in elektromagnetische golven (straling) of vice versa.

### 1.8 Antennedragers

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.





## **1.9 Antenne-installatie**

Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

## **1.10 Archeologisch onderzoek**

Onderzoek (gravend) verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven en instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.

## **1.11 Archeologische verwachting**

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

## **1.12 Archeologische waarden**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

## **1.13 Bebouwing**

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

## **1.14 Bebouwingspercentage**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend, voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

## **1.15 Bedrijf / bedrijfsmatige activiteit**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen en detailhandel daaronder niet begrepen.

### **1.16 Beeldkwaliteit**

De aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

### **1.17 Beneden/bovenwoningen**

Gestapelde woningen, met een woning op de begane grond, met een voordeur die (al of niet via een gemeenschappelijk portaal) op straat uitkomt (benedenwoning), en een woning op de verdieping daarboven, met een voordeur die via een (gemeenschappelijk) trappenhuis of portaal op straat uitkomt (bovenwoning).

### **1.18 Beroepsmatige activiteiten**

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

### **1.19 Bestaande situatie**

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

### **1.20 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.21 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.22 Bewoning**

Het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt.

### **1.23 Bijgebouw**

Een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw.

### **1.24 Bodemingreep**

werken of werkzaamheden die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

### **1.25 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.

### **1.26 Bouwenvelop**

De kaders waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte op twee stedenbouwkundig passende, tegenover elkaar liggende zijden van het gebouw, in combinatie met de bouwhoogte, de maximale dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingdiepte.

### **1.27 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.28 Bouwlaag**

Een deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder en vliering.

### **1.29 Bouwperceel**

Aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

### **1.30 Bouwvlak**

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

### **1.31 Bouwwerk**

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

### **1.32 Daknok**

Het hoogste punt van een schuin dak.

### **1.33 Dakvoet**

Het laagste punt van een schuin dak.

### **1.34 Deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**

Een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van archeoloog.

### **1.35 Detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse, hieronder wordt niet begrepen een supermarkt of perifere detailhandel.

### **1.36 Diepte bodemingreep**

de diepte van de bodemversturende ingreep, gemeten ten opzichte van de maaiveldhoogte, zoals die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.

### **1.37 Erker**

Een grondgebonden, ondergeschikte uitbouw aan (de voorgevel/zijgevel van) een woning, bestaande uit één bouwlaag met een overwegend transparante uitstraling (minimaal 50% glas aan alle gevels).

### **1.38 Gebouw**

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

### **1.39 Geschakelde woning**

Een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd.

### **1.40 Groenvoorziening**

Een voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

### **1.41 Halfvrijstaande woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

### **1.42 Hoekperceel**

Een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen.

### **1.43 Hoofdgebouw**

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

### **1.44 Huishouden**

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

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

- a. voor onbepaalde tijd samenleven;

- b. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- c. gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

#### **1.45 (Jongeren)ontmoetingsplaats**

Een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte (voor jongeren) bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **1.46 Kamerverhuur**

Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden waarbij de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.

#### **1.47 Landschapsinvesteringsregeling**

De Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden op 16 mei 2013, of diens rechtsopvolger.

#### **1.48 Logies**

Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of de personen hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

#### **1.49 Nutsvoorzieningen**

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

#### **1.50 Onderbouw**

Een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.



### **1.51 Ondergeslacht bouwdeel**

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeslacht deel van een bouwwerk en/of; ondergeslachte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

### **1.52 Ondergronds bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil.

### **1.53 Onderkomen**

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

### **1.54 Oppervlakte bodemingreep**

De oppervlakte van het gebied (de zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

### **1.55 Overkapping**

Een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

### **1.56 Parkeervoorziening**

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheden ten behoeve van voertuigen.

### **1.57 Perceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.58 Radarverstoringgebied**

Een gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van bestemmingsplannen ten behoeve van een goede werking van de radar op het radarstation.



### **1.59 Risaliet**

Een vooruitspringende gevelpartij die de goothoogte doorbreekt

### **1.60 Schilisolatie**

Isolatie van de schil van het gebouw, zoals het dak, de buitengevels, de vloer en kozijnen met glas of panelen.

### **1.61 Seksuele dienstverlening**

Een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen.

### **1.62 Tussenperceel**

Een bouwperceel dat aan geen van de zijdelingse zijden grenst aan de weg of het openbaar groen.

### **1.63 Twee-aaneengebouwde woning**

Een halfvrijstaande woning of geschakelde woning, waarbij geldt dat de woning slechts aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd

### **1.64 Voorerf**

Het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

### **1.65 Voorgevel**

De gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt.

### **1.66 Voorgevelrooilijn**

De denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de bestemmingsgrens.

### **1.67 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw**

Schilisolatie en technische ruimtes voor een energiemodule (zoals een lucht-waterpomp en balansventilatie met warmteterugwinunit).

### **1.68 Vrijstaand bijgebouw**

Een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting, verschijningsvorm en functie ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes/

### **1.69 Vrijstaande woning**

Een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

### **1.70 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

### **1.71 Weg**

Een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

### **1.72 Wonen**

Het bewonen van een woning.

### **1.73 Woning of wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de (nagenoeg) zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

### **1.74 Zijerf**

De strook grond naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel.



### **1.75 Zijgevel**

Een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

### **1.76 Zijgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### **1.77 Zorgwoning**

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens**

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (achter / zijdelingse) perceelsgrens.

### **2.2 Bebouwingspercentage**

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

### **2.3 Bedrijfsvloeroppervlakte**

De totale vloeroppervlakte van de ruimtes binnen een gebouw (inclusief verdiepingen en kelder) en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een bedrijf, een dienstverlenend bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

## **2.4 Bouwhoogte van een bouwwerk**

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

## **2.5 Dakhelling**

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

## **2.6 Diepte overstek of luifel**

De horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

## **2.7 Goothoogte van een bouwwerk**

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

## **2.8 Inhoud van een bouwwerk**

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

## **2.9 Lengte, breedte en diepte bouwwerk**

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren).

## **2.10 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt. Dakkapellen, risalieten en vergelijkbare bouwdelen vallen hier niet onder.

## **2.11 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.



## **2.12 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.

## **2.13 Peil**

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.



## H2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - 2

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een hoveniersbedrijf;
- b. een tuincentrum;
- c. een aannemersbedrijf in grond-, water- en wegenbouw;
- d. detailhandel in artikelen die direct verband houden met de onder a tot en met c genoemde doeleinden en tevens groothandel in materialen die verband houden met de onder c genoemde doeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
- f. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten bij een bedrijfswoning;

met daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. wegen en paden;
- j. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan een bouwvlak.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabellen:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	6 meter
maximale bouwhoogte	10 meter
maximale totale oppervlakte	2.160 m <sup>2</sup>

  

Situeringseisen	Eis
minimale afstand tot perceelgrenzen	5 meter

- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen overkappingen tot in de zijdelingse perceelgrens aan de zijde met de aanduiding 'geluidscherm' gebouwd worden.
- c. De bouwhoogte van de onder b bedoelde overkappingen mag niet meer bedragen dan wordt begrensd door de volgende formule: bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelgrens (m) x 0,36) + 3,5.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	6 meter
maximale bouwhoogte	10 meter
maximale inhoud	750 m <sup>3</sup>

### 3.2.4 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabellen:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 meter
maximale bouwhoogte	5,5 meter
maximale gezamenlijke oppervlakte	100 m <sup>2</sup>

  

Situeringseisen	Eis
minimale afstand tot de bedrijfswoning	3 meter
maximale afstand tot de bedrijfswoning	30 meter
minimale afstand achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw	3 meter
minimale afstand tot perceelsgrenzen	3 meter

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte lichtmasten	Maximale bouwhoogte (reclame)masten, vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
binnen bouwvlak	2 meter, met dien verstande dat de constructie voor minimaal 80% open moet zijn	10 meter	8 meter, maximaal 1 reclamemast per bouwperceel	10 meter

buiten bouwvlak	2 meter, met dien verstande dat de constructie voor minimaal 80% open moet zijn	6 meter	8 meter, maximaal 1 reclamemast per bouwperceel	4 meter
-----------------	---	---------	---	---------

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 voor het maximaal 15% uitbreiden van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De vergroting dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering in het kader van de continuïteit van het bedrijf.
  2. Er dient een duidelijke kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf en/of functie plaats te vinden, bijvoorbeeld door het verplaatsen van buitenopslag naar binnenopslag, het concentreren van verspreide bedrijfsbebouwing, het verbeteren van de landschappelijke inpassing en/of de afbraak van overtollige niet in gebruik zijnde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.
  3. Er mag geen uitbreiding van bestaande buitenopslag of detailhandel of nieuwvestiging van buitenopslag of detailhandel plaatsvinden.
  4. De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig worden vergroot in relatie tot de aard en ontsluitingsfunctie van de weg waaraan het bedrijf gelegen is.
  5. Op basis van een erfbeplantings- en erfinrichtingsplan dient een voldoende landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.
  6. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit mag als gevolg van de grotere oppervlakte niet worden aangetast.
  7. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
  8. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- b. het bepaalde in 3.2.5 voor het bouwen van erfafscheidingen vóór de voorgevel en/of buiten het bouwvlak met een bouwhoogte van maximaal 2 meter, waarvan 1 meter gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80% open constructie, met achtneming van de volgende bepalingen:
  - 1. De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit mag als gevolg van het oprichten van hogere erfafscheidingen niet worden aangetast.
  - 2. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
  - 3. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 16.1.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksuele dienstverlening;
- b. bewoning van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan, met uitzondering van goederen ten behoeve van de bedrijfsvoering achter de voorgevelrooilijn;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- h. de buitenopslag van meststoffen, organische compost, bemeste tuinaarde en andere stoffen met een mestbestanddeel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten – buitenopslag meststoffen'.



### **3.4.2 Bedrijfstijden**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels ten aanzien van de bedrijfstijden:

- a. Het in 3.1 onder a tot en met d bedoelde gebruik is uitsluitend toegestaan tussen 7.00 uur en 19.00 uur.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a mogen incidenteel werkzaamheden worden verricht tussen 6.00 uur en 7.00 uur en tussen 19.00 uur en 22.00 uur, mits:
  1. het verrichten van deze werkzaamheden maximaal 11 dagen per jaar plaatsvindt;
  2. de werkzaamheden niet plaatsvinden op zaterdag of op zondag;
  3. de werkzaamheden uiterlijk 24 uur vooraf zijn gemeld aan het bevoegd gezag voor milieu.

## **Artikel 4 Groen - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van beeldende kunst;

met daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.



#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 meter
maximale hoogte afvalcontainers	2 meter
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m <sup>2</sup>
maximale hoogte overige bouwwerken	1 meter

- b. Het bepaalde in de tabel onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

## Artikel 5 Groen - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- groenvoorzieningen;
- langzaamverkeersroutes;
- speelvoorzieningen;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- voorzieningen van beeldende kunst;

met daarbij behorende:

- voorzieningen van algemeen nut;
- afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend bouwwerken voor jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan.
- b. Voor bouwwerken voor jongerenontmoetingsplaatsen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwhoogte	3 meter
maximale oppervlakte	15 m <sup>2</sup>

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 meter
maximale hoogte afvalcontainers	2 meter
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m <sup>2</sup>
maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 meter
maximale hoogte nestkasten	5 meter
maximale hoogte overige bouwwerken	1 meter

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorende:

- b. voorzieningen van algemeen nut;
- c. in- en uitritten;
- d. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen toegestaan, waarbij voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. voor erkers gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gevelzijde	Maximale breedte	Maximale hoogte	Maximale diepte
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1 <sup>e</sup> verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot maximaal 1,5 m
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1 <sup>e</sup> verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot maximaal 1,5 m

- b. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
- c. de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseisen	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevel	1 m	1 m	6 m	1 m
<i>hoekperceel:</i>				
voor de voorgevel	1 m	1 m	6 m	1 m
<i>aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:</i>				
< 1 m achter de voorgevel	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevel	2 m	3 m	6 m	3 m

- b. In afwijking van het bepaalde onder a gelden de volgende regels:
1. Bij vrijstaande en halfvrijstaande en hoekwoningen mag voor de voorgevelrooilijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter mits sprake is van een 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.
  2. Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 meter of meer mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 meter mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendragers).

## Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtwegen;

- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;

met daarbij behorende:

- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- f. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. jongerenontmoetingsplaatsen;
- j. voorzieningen van beeldende kunst;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 meter
maximale hoogte afvalcontainers	2 meter
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m <sup>2</sup>
maximale hoogte overige bouwwerken	1 meter

- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

## 7.3 Specifieke gebruiksregels

### 7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor

- a. een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', zonder aanleg en instandhouding van een geluidscherm met een massa van minimaal 10 kg per m<sup>2</sup> en een hoogte van minimaal:
  1. 2 meter ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm – 1';
  2. 2,5 meter ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm – 2'..

## Artikel 8 Wonen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. tuinen en erven;
- f. in- en uitritten;
- g. parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en



- landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds.
- De gezamenlijke waarde van de onder a bedoelde investering bedraagt niet minder dan € 117.385,--.
  - Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwaanduiding 3' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen met geluidgevoelige ruimten niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat de karakteristieke gevelwering van de gevel niet minder bedraagt dan de berekende cumulatieve geluidbelasting verkeerslawaai minus 33 dB.
  - Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied' wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen niet eerder verleend dan nadat uit onderzoek, met toepassing van de normen NEN 9997-1 en NEN-EN 1998, is gebleken dat de bouw van betreffende woningen op verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd.

## 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 186, waarbij het aantal woningen per woningtype per deelgebied niet meer mag bedragen dan in bijlage 1 is opgenomen.
- De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn.
- De volgende woningtypologieën zijn toegestaan:
  - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande en geschakelde woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen.
- Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabellen:

Maatvoeringseisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengebouwde woning
maximale bouwdiepte	15 m	15 m	12 m	12 m
maximale breedte	15 m	12 m	12 m	7 m
maximale goothoogte	6 m	6 m	6 m	6 m

maximale bouwhoogte	11 m	11 m	11 m	11 m
maximale dakhelling	55°	55°	55°	55°

Situeringseisen	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengebouwde woning
voorgevel in of op een maximale afstand tot gevellijn	3 m	3 m	3 m	3 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	

- f. In afwijking van het bepaalde onder a en e mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:
- voor erkers gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gevelzijde	Maximale breedte	Maximale hoogte	Maximale diepte
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1 <sup>e</sup> verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot maximaal 1,5 m
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1 <sup>e</sup> verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot maximaal 1,5 m

- de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
  - de afdekking van de erker - plat of kap - mag worden doorgezet tot en met de hoofdentree van de woning en wordt niet meegeteld bij de breedte van de erker.
- g. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e mag de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.
- h. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder e mag de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.

### 8.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak (bouwenvelop), bepaald volgens de tabellen in 6.2.2 onder e, en buiten het denkbeeldige bouwvlak achter de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de situeringseisen zoals genoemd in de tabel onder b.
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabellen:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot en met 500 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> , waarvan maximaal 50 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen (de overige 25 m <sup>2</sup> mag alleen gebruikt worden voor overkappingen), mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen groter dan 500 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> , hiervan is maximaal 50 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m <sup>2</sup> mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 50 m <sup>2</sup> vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m <sup>2</sup> tot een maximum van 125 m <sup>2</sup> , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is, dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3,3 m
maximale bouwhoogte	5 m en verder begrensd door de formule: (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 0,47) + 3 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
minimale afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn	5 meter
minimale afstand van een overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 meter

- c. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder b geldt dat bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd, zoals bepaald in 6.2.2 onder d, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn binnen de woonbestemming bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn toegestaan, met dien verstande dat:
1. een aangebouwd bijgebouw is toegestaan, waarbij in afwijking van het bepaalde in de tabel onder b de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;

2. een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak is toegestaan binnen het bouwvlak.
- e. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situeringseisen	Maximale bouwhoogte erfafscheidingen	Maximale bouwhoogte tuinmeubilair en speeltoestellen	Maximale bouwhoogte vlaggenmasten en antennes	Maximale bouwhoogte overige bouwwerken
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevel	1 m	1 m	6 m	1 m
achter de voorgevel	2 m	3 m	6 m	3 m
<i>hoekperceel:</i>				
voor de voorgevel	1 m	1 m	6 m	1 m
<i>aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:</i>				
< 1 m achter de voorgevel	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevel	2 m	3 m	6 m	3 m
geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'				3,5 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan één vlaggenmast en één antenne toegestaan.
- c. In afwijking van c.q. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen en op minimaal 10 meter achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 meter mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.

### 8.2.5 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

- a. Een dakkapel mag worden gebouwd op een gebouw binnen het denkbeeldig bouwvlak bepaald volgens de tabel in 6.2.2 onder d.
- b. Een dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak van het hoofdgebouw, waarbij wordt gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.
- c. Een dakkapel heeft een plat dak.
- d. Een dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter.
- e. De onderkant van een dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet.
- f. De bovenkant van een dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok.
- g. De zijkanten van een dakkapel liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak. Bij aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

### 8.3.1 Beroepsmatige activiteiten

De uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

### 8.3.2 Strijdig gebruik

- a. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
  1. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
  2. seksuele dienstverlening;

3. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  4. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
  5. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
  6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
  7. het gebruiken van woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwaanduiding 2', zonder aanleg en instandhouding van een geluidscherm met een hoogte van minimaal 3,5 meter en een massa van minimaal 10 kg per m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.
- b. Het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of camper op het erf van een woning.

## **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### **8.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;



5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
  6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 16.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen) en 16.2 (Parkeernormen).

#### **8.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 8.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
  2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
  3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
  4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
  5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
  6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 18.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen) en 18.2 (Parkeernormen).

## Artikel 9 Leiding – Hoogspanningsverbinding

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer, instandhouding en/of bescherming van een hoogspanningsverbinding; met de daarbij behorende masten en (veiligheidsvoorzieningen). Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 9.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;
- c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding dient te zijn gewaarborgd;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende leidingbeheerder.



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

### **9.4.1 Verboden werkzaamheden**

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen en rooien van opgaande beplanting en bomen;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau of weghoogte door ontgroning, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- d. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en materialen;
- e. het aanleggen en slopen van bovengrondse opstallen, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van deze in 7.1 omschreven bestemming;
- f. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen van zonneparken.

### **9.4.2 Uitzonderingen**

Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- c. het onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende bestemming is toegestaan.

### **9.4.3 Toelaatbaarheid**

De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding.
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

## Artikel 10 Leiding – Water

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse watertransportleidingen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 10.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. Bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de ondergrondse watertransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 8.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, met dien verstande dat:

- a. het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de waterleiding dient te zijn gewaarborgd;
- b. het bevoegd gezag wint schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

#### 10.4.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;

- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage.

#### **10.4.2 Uitzonderingen**

Het in 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

#### **10.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de watertransportleiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 8.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie 1**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **11.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
- b. een bouwwerk waarvan de oppervlakte kleiner is dan 1 m<sup>2</sup> of minder diep reikt dan 0,20 meter beneden maaiveld.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van gebouwen niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in 9.2 bedoelde gebouw(en) kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, zoals:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  - 2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing op:
  - 1. bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  - 2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  - 3. een tijdelijk bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.
- e. Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde verplichtingen veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

## **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden**

### **11.4.1 Verboden werkzaamheden**

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, waarbij de breedte van grondwerken meer dan 1 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

### **11.4.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,20 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in 9.4.1 onder a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan 1 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;

- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,20 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### **11.4.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in 9.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Voor zover de werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten duurzaam in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  - 4. indien het bepaalde onder 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.



- d. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is onderzocht en gewogen.



## H3 Algemene regels

### Artikel 12 Anti-dubbelregel

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

### Artikel 13 Algemene bouwregels

#### 13.1 Ondergronds bouwen

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

- a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is ondergronds bouwen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – aardkundig waardevol gebied'.
- c. De oppervlakte van ondergrondse bouwwerken wordt bij de in Hoofdstuk 2 opgenomen oppervlaktematen meegeteld voor zover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.
- d. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.
- e. Deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

#### 13.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 11.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

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



### 13.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, goothoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal/minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing als het bouwen geschiedt op dezelfde plaats.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### 13.4 Afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bebouwingsbepalingen binnen de bouwvelop, ten aanzien van de maximale goothoogte en maximale dakhelling, en platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 55° en rechtopstaande gevelconstructies, met dien verstande dat:

- a. in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 Wijze van meten bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen wordt gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak;
- b. er geen sprake is van een onevenredige afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld zoals dat door het aangeven van een goothoogte en/of bouwhoogte is beoogd.

### 13.5 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:

- a. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,
- b. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
- c. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
- d. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,

mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

### 13.6 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste één niet-overdekt zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen en van de achterste perceelsgrens;
- b. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 25% van het achtererf bedragen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 meter onder peil.

## Artikel 14 Algemene gebruiksregels

### 14.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een risicovolle inrichting;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
- e. de buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
- f. het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

## Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

### 15.1 Regels verband houdend met luchtvaart

#### 15.1.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 meter + NAP.

### 15.1.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS-6

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-6' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 51,8 meter + NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

### 15.1.3 Overige zone – aardkundig waardevol gebied

- a. Werken en werkzaamheden  
Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld.
- b. Uitzonderingen  
Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Toelaatbaarheid  
De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aardkundige waarden.

### 15.1.4 Veiligheidszone - hoogspanningsverbinding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – hoogspanningsverbinding' mag het aantal woningen niet worden vergroot.

### 15.1.5 Vrijwaringszone - radar

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 meter + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne.

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

## Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

### 16.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van een oriëntatie van een hoofdgebouw, in afwijking van het gestelde in de verschillende bestemmingsregels, mits dit vanuit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit aanvaardbaar is;
- c. het toestaan van geringe overschrijdingen van bestemmings- en/of bouwgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- d. overschrijdingen van de krachtens de regels in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antenedragers;
  - 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;

3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 meter bedragen;
4. het bepaalde in 13.1 moet in acht worden genomen;
- f. het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil, onder de voorwaarden dat:
  1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
  2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse;
- g. het bouwen van luifels en overkappingen aan de voorzijde van een detailhandelsvestiging, onder de voorwaarde dat:
  1. de constructie niet meer dan 1,5 meter uitsteekt;
  2. de beeldkwaliteit als gevolg van de constructie niet wordt aangetast;
  3. de stedenbouwkundige kwaliteit als gevolg van de constructie niet wordt aangetast. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- h. het afdekken van een gebouw in afwijking van het bepaalde in lid 31.4, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

## 16.2 Verduurzaming gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van verduurzamingsmaatregelen:

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
  1. 50 cm af te wijken van de bouwhoogte ter plaatse van de daknok;
  2. 50 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden;
  3. 50 cm het bouwvlak te overschrijden;
  4. 50 cm het bestemmingsvlak te overschrijden;
  5. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden;

- b. ten behoeve van technische installaties voor duurzame energievoorziening, welke niet worden gezien als ondergeschikte bouwdelen is het op gebouwen met een plat dak toegestaan om:
  - 1. met maximaal 20% af te wijken van de maximale bouwhoogte en met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
    - a. de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m<sup>2</sup>;
    - b. deze ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- c. ten behoeve van technische ruimtes voor een energiemodule is het op gebouwen met een minimale bouwhoogte van 15 meter en een plat dak toegestaan om:
  - 1. met maximaal 3 meter af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
    - a. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m<sup>2</sup>;
    - b. deze ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn en achter elke andere gevelrooilijn gericht naar openbaar gebied worden geplaatst;
- d. in het zijerfgebied zijn technische ruimtes voor een energiemodule toegestaan op 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
  - 1. de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
  - 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m<sup>2</sup>;
  - 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
  - 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt.

## Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 meter mag bedragen;



- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd;
- d. het aanpassen van de regels en het oprichten van transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes toe te staan met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup> die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd dan wel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

## Artikel 18 Overige regels

### 18.1 Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  - 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  - 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
  - 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
  - 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  - 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
  - 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
  - 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
  - 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
  - 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit;

6. de gevolgen voor het watersysteem.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
  2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
  3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
  4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
  5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
  2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
  2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
  3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
  1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
  2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
  3. de bezonning;
  4. het uitzicht;
  5. privacy.
- g. Ten aanzien van parkeren dient rekening te worden gehouden met de Nota parkeernormen, zoals vastgelegd in 16.2.

## 18.2 Parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of



- onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Uden 2018 en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
  - c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
  - d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### **18.3 Voorwaardelijke verplichting geluidsschermb**

- a. Het gebruiken van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwaanduiding 1' is uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' een geluidwerende voorziening, die tevens dienst doet als driftreducerende maatregel, met een hoogte van 3 meter en een minimale massa van  $10 \text{ kg/m}^2$  is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. In het geval de woningen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwaanduiding 1' in gebruik zijn genomen, is het gebruiken van de gronden voor het in 3.1 onder a, b en c bedoelde gebruik uitsluitend toegestaan als ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' een geluidwerende voorziening, die tevens dienst doet als driftreducerende maatregel, met een hoogte van 3 meter en een minimale massa van  $10 \text{ kg/m}^2$  is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

## H4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 19 Overgangsrecht

#### 19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1.a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 1.b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2 Het bevoegd gezag kan 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 10%.
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 19.2 Overgangsrecht gebruik

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



## **Artikel 20 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan 'Niemeskant, Volkel'.



# Bijlagen

Bijlage 1 — Deelgebieden woningtypen

Aa

**ACCENT**  
adviseurs

VAN DE FYSIEKE  
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E  
5657 EA Eindhoven  
040 — 30 300 95

[contact@accentadviseurs.nl](mailto:contact@accentadviseurs.nl)  
[www.accentadviseurs.nl](http://www.accentadviseurs.nl)