bestemmingsplan

Melickerveld 2022

Roermond

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	2022-01-06
IMRO IDN	NL.IMRO.0957.BP00000320-VG01
PROJECT	Bestemmingsplan
PROJECTLEIDER	Rho adviseurs
OPDRACHTGEVER	Leigraaf Midden-Limburg B.V.
PROJECTNUMMER	20201716
AUTEUR	Rho adviseurs
STATUS	vastgesteld



Inhoudsopgave

Regels		**4**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**14**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	14
Artikel 4	Bos	17
Artikel 5	Groen	19
Artikel 6	Groen - Omzoming	21
Artikel 7	Verkeer	22
Artikel 8	Wonen	23
Artikel 9	Woongebied	26
Artikel 10	Leiding - Gas	31
Artikel 11	Leiding - Riool	33
Artikel 12	Waarde - Archeologie	35
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**37**
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 14	Algemene bouwregels	38
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 19	Algemene procedureregels	43
Artikel 20	Overige regels	44
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**46**
Artikel 21	Overgangsrecht	46
Artikel 22	Slotregel	47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Melickerveld 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000320-VG01 van de gemeente Roermond.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.4 aan-huis-verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd / verbonden zijn.

1.8 afhankelijke woonruimte

een (deel van een) gebouw waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning vormt.

1.9 archeologische waarde

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.10 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage
een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.12 bedrijfsactiviteit
het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.

1.13 bedrijf
een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of verhandelen van goederen. Detailhandel en aan huis verbonden beroepen worden hieronder niet begrepen.

1.14 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 begane grond
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

1.16 bestaand:
a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig of wordt gebouwd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. bij gebruik: het vergunde gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bevb
Besluit externe veiligheid buisleidingen.

1.19 Bevi
Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 Bevt
Besluit externe veiligheid transportroutes.

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

1.22 bijgebouw
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

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

1.24 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond, zijnde de eerste bouwlaag en met uitzondering van kelder, souterrain, zolder en vliering.

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

1.26 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

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

1.29 cultuurhistorische waarde
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

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

1.31 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons en wasserettes.

1.32 eindwoning
een woning die ligt aan het begin of eind van een rij aaneengebouwde woningen.

1.33 erfgrens:
een grens van een bouwperceel.

1.34 evenement
al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.35 extensief recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie(s) van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie(s) van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan zoals wandelen, fietsen, trimmen, paardrijden, vissen, roeien en kanoën.

1.36 faunavoorziening
voorzieningen die de verbinding tussen twee gebieden mogelijk maken of de kans op faunaslachtoffers beperken, zoals ecoducten, looprichels, faunatunnels en ecoduikers.

1.37 faunavriendelijke verlichting
verlichting die zo min mogelijk verstoring veroorzaakt van de ter plaatse voorkomende fauna.

1.38 garagebox
een hoofdgebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen, alsmede als opslagplaats c.q. berging ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

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

1.40 geluidgevoelige objecten
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.41 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegronds tuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.42 grondgebonden woning
een gebouw dat één woning omvat, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

1.43 hoofdgebouw
een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.44 horeca:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaaksfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.45 huishouden
een alleenstande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huihouding voeren.

1.46 kamerverhuur:
woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.47 kantoor
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard.

1.48 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.49 kleine economie
bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend (zie Bijlage 1).

1.50 kunstobject
een bouwwerk dat uitsluitend is bedoeld als artistieke kunstuiting.

1.51 kunstwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.52 lawaaisport
voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport, waterskiën en de modelvliegsport.

1.53 levensloopbestendig
zodanig geschikt voor bewoning, doordat de primaire leefruimten (woonruimte, kookruimte, toiletruimte, badruimte en/of doucheruimte en ten minste 1 slaapruimte op dezelfde verdieping liggen en deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn.

1.54 levensloopbestendig bouwen
het zodanig (ver)bouwen van woningen en ontwikkeling van woonwijken dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan leefruimte c.q. woningeisen voor senioren en mensen met een fysieke beperking, gebruiksgemak en comfort.

1.55 levensloopbestendige woning
een woning die bij oplevering gebruikt kan worden, voor bewoning in de verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling en levensfasen. De woning beschikt over primaire leefruimten (woon- en kookruimte, tenminste 1 slaapruimte, een bad- of doucheruimte en een toiletruimte) die zich op dezelfde bouwlaag bevinden waar de entree van de woning zich bevindt, en bovendien dienen deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn.

1.56 levensloopgeschikt
zodanig geschikt voor bewoning, doordat de primaire leefruimten (woonruimte, kookruimte, toiletruimte, badruimte en/of doucheruimte en ten minste 1 slaapruimte op dezelfde verdieping liggen en deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn.

1.57 levensloopgeschikte woning
een woning die op eenvoudige wijze geschikt te maken is, voor bewoning in de verschillende stadia van de huishoudensontwikkeling en levensfasen door levensloopbestendig te (ver)bouwen. Daarbij dienen de primaire leefruimten (woon- en kookruimte, tenminste 1 slaapruimte, een bad- of doucheruimte en een toiletruimte) op dezelfde bouwlaag te liggen waar de entree van de woning zich bevindt, en dienen deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk te zijn.

1.58 mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.59 landschappelijke waarde(n)
de aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.60 natuurinclusief bouwen
een vorm van duurzaam bouwen, waarbij de bouw zodanig gerealiseerd wordt met gebouwvoorzieningen en/of gebouw gebonden groenvoorzieningen en de openbare ruimte zodanig ingericht wordt met groen waardoor een bouwwerk en de openbare ruimte bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

1.61 natuurwaarde
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.62 nieuwbouw
woning welke nog niet aanwezig was op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.63 nutsvoorzieningen
op het openbare net aangesloten werken en/of bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.64 peil
het peil overeenkomstig de bouwverordening, of een door burgemeester en wethouders vast te stellen hoogte.

1.65 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.66 recreatiewoning
een gebouw, uitsluitend bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.67 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:
- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 twee-aaneengebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.69 voorgevel
de gevel aan de voorzijde van een hoofdgebouw.

1.70 voorgevelrooilijn
denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.71 vrijstaand bijgebouw
een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

1.72 vrijstaand geschakelde woning
woning waarvan het hoofdgebouw aan geen van beide zijden aansluit op het naastliggende hoofdgebouw, doch die is verbonden door middel van één tussenliggend aangebouwd bijgebouw.

1.73 vrijstaande woning
een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.74 waterhuishouding
het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

1.75 weg
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.76 werken
een constructie geen gebouw zijnde.

1.77 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Het begrip woning wordt gelijkgesteld met het begrip 'zelfstandige woonruimte'.

1.78 woongebouw
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.79 zelfstandige woonruimte
dit begrip is gelijk aan het begrip 'woning'.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 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.

2.9 aanvullende bepalingen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarische grondgebruik door een grondgebonden agrarische bedrijven;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

c. verkeersvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder mede begrepen kades en andere waterkerende voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik.

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en in de als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste 50 m^3;
b. de goothoogte van een bouwwerk bedraagt ten hoogste 3 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van waterhuishoudkundige voorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 8 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan;

a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;
b. het plaatsen van kampeermiddelen.

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

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
a. de aanleg van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
b. de aanleg van waterlopen en waterpartijen of de vergraving, verruiming;
c. demping van reeds bestaande waterlopen en waterpartijen;
d. de verwijdering van bomen of andere opgaande beplanting alsmede verwijdering van oevervegetaties;
e. het scheuren van grasgronden anders dan en behoeve van herinzaai;
f. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:
a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. werken en werkzaamheden welke reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de gronden.

3.4.4 Schriftelijk advies

Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de natuur en landschapsdeskundige met betrekking tot de vraag of de aanwezige waarden door het verlenen van een omgevingsvergunning niet onevenredig c.q. onherstelbaar worden aangetast en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Natuur

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen In een bestemming 'Natuur' met daarop afgestemde planregels, ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van de natuur en/of de aanleg van een ecologische verbindingszone, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. de wijziging mag pas plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht is verzekerd of al heeft plaatsgevonden;
b. de wijziging ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van de natuur pas plaatsvindt nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.

3.5.2 Wonen

Burgemeesters en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van maximaal twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er dient inzicht te worden verkregen in de bodemkwaliteit, externe veiligheid, geluid en eventueel voorkomende beschermde dier- en plantsoorten. Het wijzigingsplan zal niet eerder worden vastgesteld dan nadat eventueel noodzakelijke hogere grenswaarden geluid of andere ontheffingen zijn verleend, alsmede nadat ten aanzien van de watertoets een positief advies is uitgebracht;
b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. op eigen terrein dient te worden voldaan aan de op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernormen;
d. er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing van de woningen;
e. de perceelbreedte dient minimaal 25 meter te bedragen;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
g. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient tenminste 3 meter te bedragen;
h. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 4 meter bedragen;
i. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;
j. per bouwperceel voor wonen moet onbebouwd blijven:
    1. tot 200 m^2, tenminste 30%;
    2. tussen 200 m^2 en 400 m^2, tenminste 40%;
    3. tussen 400 m^2 en 600 m^2, tenminste 50%;
    4. voor wonen groter dan 600 m^2, tenminste 60%.
k. bij ieder hoofdgebouw op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, mogen bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat de bijgebouwen tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst. Een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's mag wel voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
l. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer dan 70 m^2 bedragen met inachtneming van het bepaalde onder j.;
m. de goothoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
n. de bouwhoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 5 meter bedragen;
o. de bouwhoogte van bouwwerken zonder kap mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
p. de bouwhoogte van een garagebox mag ten hoogste 3 meter bedragen;
q. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn;
r. daarnaast zijn de bepalingen als bedoeld in artikel 8.4 en 8.5 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

c. nutsvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. onverharde paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en in de als 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan;

a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;
b. het beoefenen van (lawaai)sporten.

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

4.4.1 Verbod

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

a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
b. het aanleggen van verharde of halverharde paden en wegen;
c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud overeenkomstig de bestemming betreffen;
b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

d. werken en werkzaamheden welke reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

10.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 4.4.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige waarden van de gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. openbare groenvoorzieningen;
b. de instandhouding, ontwikkeling en de kwaliteitsverhoging van de aanwezige natuurwaarde(n) en landschappelijke waarde(n);
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. waterberging- en infiltratievoorzieningen;
e. de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidwal met een hoogte van tenminste 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';

met daaraan ondergeschikt:

f. voet- en fietspaden;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. speelvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. faunavoorzieningen;
k. faunavriendelijke verlichting;
l. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
m. kunstobjecten;

met de daarbij behorende:

n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en in de als 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

5.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
b. de oppervlakte mag ten hoogste 100 m^2 bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte van een kunstwerk mag ten hoogste 3 meter bedragen gemeten vanaf de voet van het bouwwerk;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;

b. het beoefenen van lawaaisporten.

Artikel 6 Groen - Omzoming

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een zone ten behoeve van uitsluitend de aanleg, instandhouding en het gebruik van groenvoorzieningen als omzoming van woonpercelen;
b. de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidwal met een hoogte van tenminste 3 meter ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';

met daaraan ondergeschikt:

c. doorgangen, zoals erftoegangswegen, paden, trottoirs en/of in- en uitritten.

6.2 Bouwregels

Op en in de als 'Groen - Omzoming' aangewezen gronden mogen géén bouwwerken worden gebouwd, behoudens open (gaas)hekwerken met een maximale bouwhoogte van 1,8 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan, het gebruik van gronden dat afwijkt van de bestemmings- omschrijving.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken en kunstwerken.

7.2 Bouwregels

Op en in de als 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van deze bestemming.

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. alleen gebouwen ten behoeve van nuts- en verkeersvoorzieningen zijn toegestaan;
b. de inhoud mag ten hoogste 50 m³ bedragen;
c. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van een weg, mag ten hoogste 10 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;
b. het verkopen en/of afleveren van motorbrandstoffen.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

a. bestaande vrijstaande woningen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt:

d. verkeersvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende

j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

a. nieuwbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw, waarop het bepaalde in artikel 8.2.1, onder b en artikel 8.2.2 van overeenkomstige toepassing is;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw dient gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen deze bestemming gesitueerd te zijn, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd dient te zijn binnen de zone tussen de voorgevels op de belendende percelen;
c. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw is minimaal gelijk aan de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw op één van beide belendende percelen, daar waar die goothoogte respectievelijk bouwhoogte het kleinst is;
d. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte is maximaal gelijk aan de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van het hoofdgebouw op één van beide belendende percelen, daar waar die goothoogte respectievelijk bouwhoogte het grootst is;
e. de bouwhoogte van een garagebox mag ten hoogste 3 meter bedragen;
f. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 3 meter te bedragen;
g. per bouwperceel voor wonen moet onbebouwd blijven:
    1. tot 200 m^2, tenminste 30%;
    2. tussen 200 m^2 en 400 m^2, tenminste 40%;
    3. tussen 400 m^2 en 600 m^2, tenminste 50%;
    4. voor wonen groter dan 600 m^2, tenminste 60%.

8.2.2 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

a. de bijgebouwen tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst. Een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's mag wel vóór de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
b. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen mag per bouwperceel voor de in artikel 8.1 aangegeven omschrijving niet meer dan 70 m^2 bedragen. Het bepaalde in artikel 8.2.1, onder g is hier van overeenkomstige toepassing;
c. de goothoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 5 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van bouwwerken zonder kap mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter hoog mogen zijn;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2 meter bedragen mits deze tenminste 1 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.3 voor het bij hoekpercelen op de perceelsgrens plaatsen van de daar bedoelde erfafscheiding, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren, en voor het wegverkeer ook niet op andere wijze hinder of gevaar mag opleveren, en/of;
b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur mag plegen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving;
b. detailhandel anders dan bedoeld in artikel 8.4.2, onder b.;
c. dienstverlening anders dan een aan-huis-verbonden-beroep;
d. horeca,

8.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

Aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

a. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

8.4.3 Omzetten gebruik

Het omzetten van een ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaand gebruik, niet zijnde wonen of speelvoorzieningen, naar wonen en/of speelvoorzieningen is uitsluitend mogelijk nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem voor dit gebruik geschikt is.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m²;
d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze planregels of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 1', 'specifieke vorm van woongebied - 2', 'specifieke vorm van woongebied - 3' en 'specifieke vorm van woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van een woongebied, met:

a. woningen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. wegen ter ontsluiting van de woningen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
d. verkeersvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. openbare groenvoorzieningen;
h. gebouw gebonden groenvoorzieningen (dak en/of gevel);
i. speelvoorzieningen;
j. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen;
l. kleinschalige evenementen;
m. kunstobjecten;
n. kunstwerken;
o. overige bijbehorende voorzieningen;

met aandacht voor:

p. natuurinclusief en levenloopbestendig bouwen;
q. voorzieningen die bijdragen aan een duurzaam woongebied;

met de daarbij behorende:

r. tuinen, erven, terreinen, gebouwen en bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Binnen de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen ten hoogste 468 woningen met aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

9.2.2 Woningbouw uitgesloten

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1 is de bouw van woningen (hoofdgebouwen) uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningbouw uitgesloten'.

9.2.3 Woningdifferentiatie

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden gelden de volgende bepalingen:

a. tenminste 125 woningen worden als grondgebonden levensloopbestendige woning gebouwd;
b. tenminste 85 woningen worden als vrijstaande woning en/of als vrijstaand geschakelde woning gebouwd;

c. maximaal 45 woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 2' en 'specifieke vorm van woongebied - 4' als levensloopbestendige woning (appartement) in woongebouwen gebouwd;
d. ten hoogste 135 woningen worden als aaneengebouwde woning gebouwd;
e. ten hoogste 78 woningen worden als twee-aaneengebouwde woning gebouwd.

9.2.4 Bebouwingspercentage

Het toegestane bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt:
a. bij bouwpercelen met een oppervlak tot 200 m^2, maximaal 70%;
b. bij bouwpercelen met een oppervlak tussen de 200 m^2 en 400 m^2, maximaal 60%;
c. bij bouwpercelen met een oppervlak tussen de 400 m^2 en 600 m^2, maximaal 50%;
d. bij bouwpercelen met een oppervlak van meer dan 600 m^2, maximaal 40%.

9.2.5 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen;
a. per bouwperceel mag ten hoogste een woning of woongebouw worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
c. de diepte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 15 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een woongebouw mag uit ten hoogste 4 bouwlagen bestaan met een maximale bouwhoogte van 13 meter;
e. met betrekking tot de overige maatvoeringen gelden de in het navolgende schema opgenomen maten:

Woningtype	Minimale breedte hoofdgebouw	Afstand hoofdgebouw tot voorste perceelsgrens	Minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens
vrijstaand	6 meter	minimaal 3 meter	3 meter aan beide zijden
vrijstaand geschakeld	5 meter	minimaal 3 meter	3 meter aan slechts één zijde
twee-aaneen	5 meter	minimaal 3 meter	3 meter aan slechts één zijde
aaneengebouwd	-	minimaal 2 meter maximaal 5 meter	=

9.2.6 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft of een bijgebouw die vanuit esthetisch oogpunt onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor overkappingen dat deze maximaal 1,5 meter voor de voorgevellijn gerealiseerd mogen worden, mits dit deel geen wanden heeft;
c. de totale oppervlakte van de aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan:
    1. 75 m^2: bij een perceel grootte tot 500 m^2;
    2. 100 m^2: bij een perceel grootte vanaf 500 m^2 tot 2.000 m^2;
    3. 120 m^2: bij een perceel grootte vanaf 2.000 m^2;

d. de goothoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van bijgebouwen met kap mag ten hoogste 5 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van bouwwerken zonder kap mag ten hoogste 3,5 meter bedragen.

9.2.7 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:
a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag ten hoogste 4 meter onder peil zijn.

9.2.8 Nuts- en verkeersvoorzieningen

Voor het bouwen van nuts- en verkeersvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
a. de inhoud van een gebouw mag ten hoogste 50 m^3 bedragen;
b. de bouwhoogte van een bouwwerk mag ten hoogste 3 meter bedragen.

9.2.9 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte mag ten hoogste 3 meter bedragen;
b. de oppervlakte mag ten hoogste 100 m^2 bedragen.

9.2.10 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woonpercelen

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 2 meter bedragen, mits deze ten minste 1 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

9.2.11 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
c. de bouwhoogte van verlichting mag ten hoogste 6 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag ten hoogste 5 meter bedragen,
e. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

9.3 Voorwaardelijke verplichtingen

9.3.1 Geluidwerende voorziening

De bouw van geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder is alleen toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1.4.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken woningdifferentiatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.3 en de woningdifferentiatie wijzigen indien:

a. de behoefte aan een bepaalde woningtypologie is aangetoond;
b. dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

9.4.2 Afwijken erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.10, onder h. voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

1. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
2. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt, naast het bepaalde in artikel 15.1, in elk geval gerekend:

a. het gebruik van de bij de woning behorende bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte;
b. het splitsen van woningen in meerdere woningen;
c. het gebruik van panden voor kamerverhuur;
d. het gebruik van de woning als recreatiewoning.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie (Bijlage 1), met dien verstande dat:

a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m²;
d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 van deze planregels of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving

vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

9.6.2 Afhankelijke woonruimte

Met een omgevingsvergunning mag het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 9.5.1 onder a. ten behoeve van het gebruik als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. het gebruik als afhankelijk woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
b. de afhankelijke woonruimte past qua oppervlak in de voor de bestemming geldende regeling bijgebouwen tot een maximum van 60 m^2;
c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden aangetast;
d. geen splitsing van eigendom van het betreffende perceel plaatsvindt;
e. het aantal gebruikers van de afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
f. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleren burgemeester en wethouders tweejaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder kan worden afgeweken, wordt voldaan.

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Gasleiding

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Leiding - Gas' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van ten hoogste 219,1 mm en een druk van ten hoogste 40 bar, waarvan de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico is gelegen binnen deze dubbelbestemming, met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;

10.1.2 Voorrangsregel

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in artikel 10.1.1 genoemde leiding;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven bestemming dan wel gebouwen ten dienste van de leiding mits:

a. door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel 10.1.1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende bepalingen:

a. de plaatsgebonden risicocontour van de leiding is gelegen binnen de dubbelbestemming;
b. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gasleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

10.5.1 Algemeen

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

10.5.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

10.5.3 Voorwaarden

De in artikel 10.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover geen aantasting van de belangen van de leiding en de daarbij behorende beschermingszone ontstaat of kan ontstaan. Dienaangaande wordt voor verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Gas' wordt verwijderd, dan wel verplaatst, mits:

a. er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van de aanwezige leiding;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Rioolwatertransportleiding

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Leiding - Riool' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van een ondergrondse rioolwatertransportleiding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
b. het beheer en onderhoud van de leiding.

11.1.2 Voorrangsregel

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in artikel 11.1.1 genoemde leiding;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5 meter bedragen.

11.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven bestemming dan wel gebouwen ten dienste van leiding mits:

a. door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in artikel in artikel 11.1.1 genoemde leiding en de veiligheid niet wordt geschaad;
b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de desbetreffende leidingbeheerder.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende bepaling:

c. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de rioolwatertransportleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

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

11.5.1 Algemeen

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

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

c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

11.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

11.5.3 Voorwaarden voor verlening

De in artikel 11.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover geen aantasting van de belangen van de leiding en de daarbij behorende beschermingszone ontstaat of kan ontstaan. Dienaangaande wordt voor verlening van de omgevingsvergunning advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Leiding - Riool' wordt verwijderd, dan wel verplaatst, mits:

a. er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van de aanwezige leiding;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

12.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of:
b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 30 centimeter reiken, of:
c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;
c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50,0 meter van een beschermd archeologisch monument.

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

12.4.1 Algemeen

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 30 centimeter, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

12.4.3 Voorwaarden voor verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 12.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming (deels) komt te vervallen, indien als gevolg van archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

14.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten

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

14.1.2 Minimaal toelaatbare maten

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.1.3 Heroprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 14.1.1 en artikel 14.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

14.1.4 Geluidwerende voorziening

Bewoning van geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 3' en 'specifieke vorm van woongebied - 4, als de geluidwerende voorziening als bedoeld in artikel 5.1, onder e en artikel 6.1, onder b ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' met een hoogte van tenminste 3 meter is gerealiseerd.
Deze geluidswal dient daarna tevens in stand te worden gehouden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik voor een seksinrichting;
b. het permanent bewonen van onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, opgeslagen houden, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, emballage, afval, voorwerpen, goederen, vaste of vloeibare afvalstoffen, materialen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrie.

16.1.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen zijn geluidsgevoelige objecten binnen de 'Geluidzone - industrie' uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

16.2 Geluidzone - weg

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - weg' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

16.2.2 Voorwaarden

In afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende andere bestemmingen zijn geluidsgevoelige objecten binnen de 'Geluidzone - weg' uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 al kan worden afgeweken – met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. het afwijken van de maatvoering (exclusief percentages) met ten hoogste 15%;
b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 20 m^2 hebben;
c. het oprichten van een (tijdelijk) bezoekerscentrum voor zover dit bouwwerk geen grotere bouwhoogte heeft dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m^2;
d. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties en soortgelijke functies (al dan niet tijdelijk), voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 meter en geen grotere oppervlakte dan 12 m^2 hebben;
e. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2 meter bedraagt;
f. het oprichten van zend; ontvangst; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 meter voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
g. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
    1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4.000 m^3;
    2. ingeval van ondergrondse bekkens:
        - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
        - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn;
h. evenementen, voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast.

17.2 Voorwaarden

17.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in artikel 17.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

17.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 17.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 25%;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, 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;
c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

18.2 Voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 18.1 kan toepassing worden gegeven mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
b. er dient sprake te zijn een goede ruimtelijke inpassing.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Procedure regels nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit tot nader eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het mondeling en schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

19.2 Procedureregels afwijken

Op de voorbereiding van een ontwerpbesluit tot afwijking, die onderdeel uitmaakt van deze regels, is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van artikel 3.9 van toepassing.

19.3 Procedureregels wijzigen

Op de voorbereiding van een ontwerpbesluit tot wijziging, dat onderdeel uitmaakt van deze regels, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Voorwaardelijke verplichting geluidswal

Alvorens overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 (blijvend) kan worden gewoond in woningen zal op de gronden met de bestemming 'Groen' en bestemming 'Groen - Omzoming' ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' een wal van ten minste 3 meter hoogte worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

20.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

20.3 Parkeren

20.3.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van het gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota Parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

20.3.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de gronden conform de in dit bestemmingsplan toegekende bestemming(en) is alleen dan toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeer- gelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021 (Bijlage 3), of aan een verleende omgevingsvergunning, waarbij geldt dat:

a. indien functiewijziging of nieuwbouw plaatsvindt op de gronden ná (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;
b. voor bestaand gebruik van de gronden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, de parkeercriteria worden gehanteerd conform de verleende (omgevings)vergunning, dan wel conform de verleende vrijstelling of ontheffing;
c. wanneer voor bestaand gebruik op het moment van aanvang daarvan geen (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

20.3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20.3.1 en artikel 20.3.2 indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

20.4 Nadere eis - externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen te stellen aan:

a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
b. de inrichting van terreinen;
c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van gebouwen;

d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

20.5 Voorwaardelijke verplichting aanleg en instandhouden groenvoorziening

20.5.1 Aanleg groenvoorzieningen

Alvorens overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 kan worden gewoond in woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 1', 'specifieke vorm van woongebied - 2', 'specifieke vorm van woongebied - 3' en/of 'specifieke vorm van woongebied - 4' zijn op de naastgelegen gronden van dit deelgebied met de bestemming 'Groen - Omzoming' groenvoorzieningen aangebracht.

Hiervan is sprake indien vóór de feitelijke oplevering van de éérste woning in elk afzonderlijk gebied met aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 1', 'specifieke vorm van woongebied - 2', 'specifieke vorm van woongebied - 3' en/of 'specifieke vorm van woongebied - 4' met de aanleg van de groenvoorzieningen een aanvang is gemaakt danwel groenvoorzieningen zijn aangebracht.

20.5.2 Instandhouding groenvoorzieningen

Strijdig met de bestemming 'Woongebied' is het gebruik van de gronden voor wonen indien de aangebrachte groenvoorzieningen binnen de bestemming 'Groen - Omzoming' niet in stand gehouden worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwen

21.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

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

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

21.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 21.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 21.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

21.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

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

21.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, 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.

21.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 21.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

21.2.4 Kleine economie

Artikel 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Melickerveld 2022'.