

Woongebieden Kom Uden 2022

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Agrarisch	21
Artikel 4	Bedrijf	26
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	31
Artikel 6	Bos	32
Artikel 7	Detailhandel	34
Artikel 8	Gemengd - 1	38
Artikel 9	Gemengd - 2	41
Artikel 10	Gemengd - 3	44
Artikel 11	Groen - 1	49
Artikel 12	Groen - 2	51
Artikel 13	Horeca	53
Artikel 14	Kantoor	57
Artikel 15	Maatschappelijk	60
Artikel 16	Recreatie	65
Artikel 17	Tuin	67
Artikel 18	Verkeer	70
Artikel 19	Verkeer - Verblijfsgebied	72
Artikel 20	Water	74
Artikel 21	Wonen	75
Artikel 22	Wonen - Hoeven	84
Artikel 23	Leiding - Gas	89
Artikel 24	Leiding - Hoogspanningverbinding	91
Artikel 25	Leiding - Riool	93
Artikel 26	Leiding - Water	95
Artikel 27	Waarde - Archeologie 1	97
Artikel 28	Waarde - Archeologie 2	100
Artikel 29	Waarde - Archeologie 3	103
Hoofdstuk 3	Algemene regels	106
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	106
Artikel 31	Algemene bouwregels	107
Artikel 32	Algemene gebruiksregels	109
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels	110
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels	115
Artikel 36	Overige regels	116
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	118
Artikel 37	Overgangsrecht	118
Artikel 38	Slotregel	119

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022 met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPwoongebieden-ON01 van de gemeente Maashorst.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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:

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

1.7 afhaalpunt:

Personen de gelegenheid geven de via internet bestelde goederen op locatie af te halen en te betalen.

1.8 agrarisch bedrijf:

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

1.9 AHN2-maaiveld:

de maaiveldhoogte die is vastgelegd in het Actueel Hoogtebestand Nederland 2.

1.10 ambulante detailhandel:

detailhandel die niet plaatsvindt in een detailhandelvestiging , maar op een of aan een openbare weg. onder ambulante detailhandel worden mede verstaan (week)markten en standplaatsen buiten markten.

1.11 antenne:

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

1.12 antennedrager:

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

1.13 antenne-installatie:

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

1.14 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.

1.15 archeologische verwachting:

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

1.16 archeologische waarden:

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

1.17 bebouwing:

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

1.18 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, voorzover niet op dezelfde plaats boven peil een gebouw aanwezig is.

1.19 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.

1.20 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfswoning:

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

1.22 beeldkwaliteit:

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

1.23 berging:

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard;

1.24 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.

1.25 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.

1.26 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 beperkt kwetsbaar object:

object zoals omschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'.

1.29 bewoning:

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

1.30 bijgebouw:

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

1.31 bodemingreep:

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

1.32 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.

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwvelop:

de kaders waarbinnen een gebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingsdiepte.

1.35 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 viering.

1.36 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.

1.37 bouwvlak:

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.42 diepte bodemingreep:

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

1.43 dove gevel:

een gevel zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, conform het bepaalde in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

1.44 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).

1.45 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals fietsen en wandelen.

1.46 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.47 garagebedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.48 garageboxen:

een zelfstandig gebouw of complex van gebouwen, geschikt en bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor opslagdoeleinden van huishoudelijke aard.

1.49 gebouw:

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

1.50 geschakelde woning:

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.

1.51 gestapelde woningen:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is.

1.52 gevellijn:

aanduiding in het bouwvlak waarop de voorgevel van een gebouw georiënteerd dient te worden.

1.53 groenvoorziening:

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

1.54 halfvrijstaande woning:

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

1.55 hoekperceel:

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

1.56 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.

1.57 horeca / horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse, het bedrijfsmatig bieden van hotel- of groepsaccommodatie, het bedrijfsmatig bieden van vermaaks- of wellnessfaciliteiten of het bedrijfsmatig bieden van congres- of vergaderfaciliteiten, één en ander al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 horecabedrijf, categorie 1:

horecabedrijven die zich uitsluitend of in hoofdzaak richten op het verstrekken van spijzen en/of maaltijden en/of het verstrekken van logies, met uitzondering van nachtvergunningbedrijven.

1.59 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:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

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

1.60 interlokale weg:

een weg die in de Nederlandse wegcategorisering wordt aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg en/of stroomweg, welke is bedoeld om landelijk of stedelijk gebied te ontsluiten. De wegvakken hebben hierbij een doorstroomfunctie, terwijl de gelijkvloerse kruispunten uitwisseling van verkeer mogelijk maken met lagere orde wegen.

1.61 (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.

1.62 kamerverhuur

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

1.63 kantoor:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij geen of slechts in ondergeschikte mate sprake is van rechtstreeks contact met het publiek.

1.64 kwetsbaar object:

object zoals omschreven in het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer'.

1.65 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.

1.66 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderdagverblijven, jeugd- en jongerenwerk, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (waaronder bancaire voorzieningen), alsook ondergeschikte functies, zoals kantoor, detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.67 niet-publiek-gerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven zonder een rechtstreeks contact met het publiek.

1.68 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.

1.69 onderbouw:

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

1.70 ondergeschikt bouwdeel:

- a. een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
- b. ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die zichtbaar zijn boven peil.

1.71 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofd-functie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.72 ondergeschikte horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofd-functie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.73 ondergeschikt kantoor:

niet-zelfstandig kantoor, uitsluitend zijnde een kantoor die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofd-functie en daar zowel functioneel als naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.74 ondergronds bouwen:

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

1.75 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

1.76 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.

1.77 oppervlakte bodemingreep:

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

1.78 overkapping:

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

1.79 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.80 patiowoning:

een woning waarbij de primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich hoofdzakelijk op de begane grond bevinden en met een geheel of gedeeltelijk door gebouwen of muren omsloten binnenplaats.

1.81 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.82 perceelontsluitingsweg:

een weg die gericht is op het toegankelijk maken van percelen. Dit betreft openbaar toegankelijk gebied dat door zijn inrichting geschikt is om manoeuvres, die nodig zijn voor het bereiken van particuliere percelen, openbare percelen, het in- en uitstappen en het laden en lossen van goederen, plaats te laten vinden.

1.83 perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en goederen, auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, detailhandel in grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling.

1.84 plaatsgebonden risico (PR 10-6):

Risico op een zekere plaats in de nabijheid van een risicobron uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar, dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

1.85 productiegebonden detailhandel:

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

1.86 publiekgerichte dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde niet-publiekgerichte dienstverlening, detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening.

1.87 radarverstoringgebied:

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

1.88 risaliet

een vooruitspringende gevelpartij die de goothoogte doorbreekt.

1.89 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/ of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare PR 10^{-6} /jaar contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.90 rug-aan-rug woning:

een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning.

1.91 schilisolatie:

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

1.92 seksuele dienstverlening:

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

1.93 showroom

een ruimte in een winkel of andere verkoopplaats waar producten die in die winkel of andere verkoopplaats te koop worden aangeboden, van buitenaf zichtbaar ten toon worden gesteld.

1.94 staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven met basisinformatie voor milieuzonering, zoals opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels.

1.95 stralingsgevoelige objecten:

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.96 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel en in beperkte mate huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlak van tenminste 650m².

1.97 tussenperceel:

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

1.98 twee aaneen gebouwde woning

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

1.99 verblijfsrecreatie:

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf.

1.100 voorerf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.101 voorgevel:

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

1.102 voorgevelrooilijn:

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

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, tot aan de bestemmingsgrens.

1.103 voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw:

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

1.104 vrijetijdsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de besteding van de vrije tijd, niet zijnde horeca.

1.105 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/

1.106 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.

1.107 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.

1.108 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.

1.109 wonen:

het bewonen van een woning;

1.110 woning of wooneenheid:

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

1.111 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.

1.112 zijgevel:

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

1.113 zijgevellijn:

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

1.114 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 scheidingsmuren).

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 m bedraagt en de overschrijding van de hoogte niet meer dan 3 m 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf, waarbij het bedrijf zich uitsluitend mag richten op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen;
- b. een champignonkwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - champignonkwekerij';
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. tuinen en erven;
- g. in- en uitritten;
- h. (on)verharde paden en wegen;
- i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- c. Voor bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m

- d. De voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

3.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m

- c. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situeringseisen	erfafscheiding en	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil, 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen' zonnepanelen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroepsmatige activiteiten

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

3.3.2 Strijdig gebruik

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

- seksuele dienstverlening;
- detailhandel;
- het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- 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;
- het al dan niet ten verkoop aanbieden of opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare

afvalstoffen.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

3.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 4 **Bedrijf**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
- c. productiegebonden detailhandel, die ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in sub a;
- d. bestaande bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
- g. een showroom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom';
- h. een carwash ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - carwash';
- i. een timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerwerkplaats';
- j. een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg en/of waterstof, inclusief detailhandel die hieraan ondergeschikt is en hiervan ten dienste staat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- k. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, inclusief detailhandel die hieraan ondergeschikt is en hiervan ten dienste staat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- l. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- m. uitsluitend een schoonmaakbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf';
- n. een logiesfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logies';
- o. een internet afhaalpunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - internetafhaalpunt'

met daarbij behorende:

- p. voorzieningen van algemeen nut;
- q. tuinen en erven;
- r. in- en uitritten;
- s. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.
- e. Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op het perceel Volkelseweg 28c overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Er is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijfsperceel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- c. Voor bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m

- d. De voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
-------------------	-----

maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m

- c. In afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een maximum goot- en bouwhoogte van 5,5 meter;
- d. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	6 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil, 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' niet meer bedragen dan 10 meter.
- d. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondse voorziening' ondergrondse voorzieningen toegestaan ten behoeve van een tankstation.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Omvang detailhandelsfuncties

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mag de oppervlakte aan detailhandel niet meer bedragen dan 250 m².

4.3.2 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 m².
- 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.

4.3.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. seksuele dienstverlening;
- c. detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft als bedoeld in 4.1 onder c;
- d. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- e. 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;
- f. het al dan niet ten verkoop aanbieden of opslaan 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.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf in categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.
- c. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 onder b (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

4.4.2 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 voor de vestiging van perifere detailhandel, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan het gestelde in 36.1 en dit past binnen de detailhandelsstructuur van de gemeente.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening;
- b. rioalgemalen;
- c. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Op de voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming.
- b. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Voor voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale oppervlakte	25 m ²

- b. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder a, mag ter plaatse van een bouwvlak het volledige bouwvlak worden bebouwd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de maatvoeringseis zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseis	Eis
maximale bouwhoogte	9 m

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. behoud en bescherming van houtwallen ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- d. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- e. langzaamverkeersroutes;

met de daarbij behorende:

- a. voorzieningen van beeldende kunst;
- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, boven maaiveld tot de buitenzijde van de stam van een beeldbepalende boom mag niet minder bedragen dan 0,5 m.
- e. De afstand van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder maaiveld tot de buitenzijde van de stam van een beeldbepalende boom mag niet minder bedragen dan 2 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. Het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met uitzondering van calamiteitsroutes.
- b. Het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem.
- c. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.
- d. Het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen

en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op of in deze gronden in het algemeen en in het bijzonder ter plaatse van de aanduiding 'houtwal':

- a. Het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. Het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming, met uitzondering van de waardevolle bomen;
- b. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 6.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en in het bijzonder van de houtwallen ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.
- b. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake deskundige.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat de verkoopruimten uitsluitend op de begane grond mogen worden gesitueerd;
- b. een supermarkt op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- c. Voor bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
------------------------	------------

maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m

- d. De voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

7.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m

- c. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals

aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	6 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil, 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Beroepsmatige activiteiten

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

7.3.2 Strijdig gebruik

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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:
 - 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

7.4.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 8 Gemengd - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel op de begane grond;
- b. detailhandel op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op de verdieping';
- c. een supermarkt op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- d. horecabedrijven in categorie 1 op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' geen horecabedrijven zijn toegestaan;
- e. publiekgerichte dienstverlening op de begane grond;
- f. niet-publiekgerichte dienstverlening op de begane grond;
- g. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond;
- h. wonen op de verdieping;
- i. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. tuinen en erven;
- l. in- en uitritten;
- m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de eerste bouwlaag onbebouwd te blijven.

8.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil, 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.

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:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

8.3.2 Strijdig gebruik

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

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons 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 van de woning, met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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:
 - 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;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

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 van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. publiekgerichte dienstverlening;
- b. niet-publiekgerichte dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten';
- d. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. wonen op de verdieping;
- f. wonen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- g. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut;
- i. tuinen en erven;
- j. in- en uitritten;
- k. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

9.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m

buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m
-----------------	---	-----	-----	-----

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil, 1 vlaggenmast en 1 antenne toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 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 m².
- 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.

9.3.2 Strijdig gebruik

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

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

9.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

9.4.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

9.4.3 *Wonen op de begane grond*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1 onder f ten behoeve van wonen op begane grond, onder de voorwaarde dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

9.4.4 *Detailhandel*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1 onder d ten behoeve van detailhandel met dien verstande dat er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 10 Gemengd - 3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a;
- c. productiegebonden detailhandel, die ondergeschikt is aan de bedrijven als genoemd in sub a;
- d. publiekgerichte dienstverlening;
- e. niet-publiekgerichte dienstverlening;
- f. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- g. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- h. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. tuinen en erven;
- k. in- en uitritten;
- l. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

10.2.2 Woningen en bedrijfswoningen

Voor het bouwen van woningen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Woningen, al dan niet bedrijfswoningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan.
- c. Voor woningen en bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m

maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	10 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m

- d. De voor- en zijgevellijn mogen uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

10.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij woningen en bedrijfswoningen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m

- c. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan.

10.3 **Specifieke gebruiksregels**

10.3.1 *Beroepsmatige activiteiten*

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

10.3.2 *Strijdig gebruik*

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

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- seksuele dienstverlening;
- detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft als bedoeld in 10.1 onder c.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

10.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 9.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

10.4.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf in categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.
- c. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 onder b (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 11 Groen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen;
- f. voorzieningen van beeldende kunst;
- g. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';

met daarbij behorende:

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 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 m
maximale oppervlakte	15 m ²

11.2.2 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 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m ²
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
maximale hoogte afscheidingen rondom speelvoorzieningen e.d.	6 m

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

beeldende kunst vormen.

Artikel 12 Groen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de aanleg en instandhouding van beeldbepalende groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen;
- f. voorzieningen van beeldende kunst;
- g. een bergbezinkbassin ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- h. een vleermuizentunnel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - vleermuizentunnel';
- i. een ondergronds opslagvat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds vat';
- j. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- k. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- l. maximaal twee parkeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorende:

- m. voorzieningen van algemeen nut;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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 m
maximale oppervlakte	15 m ²

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m
maximale hoogte brug t.p.v. de aanduiding 'brug'	7 m
maximale hoogte geluidscherm	3 m

maximale hoogte afscheidingen rondom 6 m
speelvoorzieningen e.d.

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

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven van categorie 1;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Er is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- c. Voor bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m

- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

13.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m
minimale afstand overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m

- c. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

13.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Beroepsmatige activiteiten

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

13.3.2 Strijdig gebruik

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

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

13.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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:
 - 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;
 - 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

13.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 13.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

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

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. Toevoeging van woningen is niet toegestaan
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 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 m².
- 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.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, 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 m²;
 - 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

14.4.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 14.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een horecabedrijf van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- c. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- d. een volkstuin ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- e. wonen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. woningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begane grond'
- g. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- h. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. tuinen en erven;
- k. in- en uitritten;
- l. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', indien geen maximum bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn stallingen voor (brom)fietsen buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum vluchthoogte' mag de vluchthoogte (hoogste punt van de wieken) niet meer bedragen dan 26 m.

15.2.2 Woningen en bedrijfswoningen

Voor het bouwen van woningen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- b. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- c. Toevoeging van woningen of bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.

- d. Voor woningen en bedrijfswoningen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwdiepte	15 m
maximale breedte	15 m
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale dakhelling	55°

Situeringseisen	Eis
maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m

- e. In afwijking van het bepaalde onder d mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
2. 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.

15.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij woningen en bedrijfswoningen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen g gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	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°
maximale gezamenlijke oppervlakte	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)

Situeringseisen	Eis
minimale afstand bijgebouw tot voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrenzen	3 m

minimale afstand overkapping tot
voorgevelrooilijn 1 m

- c. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

15.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	reclamemasten, vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
Situeringseisen				
binnen bouwvlak	2 m	3 m	8 m	3 m
buiten bouwvlak	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die en hoogte een voor 80% open constructie	3 m	8 m	3 m

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 reclamezuil en 1 vlaggenmast toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' een muur met een bouwhoogte van 3,2 m toegestaan.

15.3 **Specifieke gebruiksregels**

15.3.1 *Beroepsmatige activiteiten*

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

15.3.2 *Horeca*

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een horecabedrijf van categorie I toegestaan, met dien verstande dat het bruto-vloeroppervlak niet meer dan 150 m² mag bedragen.

15.3.3 *Strijdig gebruik*

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

15.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

15.4.1 *Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw van de woning, 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

15.4.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 15.3.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw van de woning 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

Artikel 16 Recreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. kinderboerderijen;
- c. extensieve recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie;
- d. horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in sub a, b en c;
- e. een praktijk voor fysiotherapie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - fysiotherapie';
- f. jongerenontmoetingsplaatsen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. vrijetijdsvoorzieningen;
- i. het houden van evenementen;

met daarbij behorende:

- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. langzaamverkeersroutes;
- l. in- en uitritten;
- m. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn kleine gebouwen ook buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het oppervlak aan gebouwen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1% van het totale oppervlak van het bouwperceel;
 2. voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale oppervlakte per gebouw	25 m ²

Situeringseisen	Eis
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m

16.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte terreinafscheidingen	2 m
maximale hoogtebouwwerken t.b.v. sport- en vrijetijdsvoorzieningen	12 m
maximale hoogte lichtmasten	15 m
maximale hoogte vlaggenmasten en antennes	12 m
maximale hoogteoverige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Situeringseisen	Eis
minimale afstand van lichtmasten tot woningen	50 m

16.3 **Afwijken van de bouwregels**

16.3.1 *Afstand van lichtmasten tot woningen*

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 16.2.2 een omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van lichtmasten op minder dan 50 m afstand van woningen, onder voorwaarde dat:

- a. De lichtmasten geen onevenrededige aantasting van het woon- en leefklimaat mogen opleveren.

16.4 **Specifieke gebruiksregels**

16.4.1 *Strijdig gebruik*

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

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. een paardenbak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - paardenbak';
- c. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';

met daarbij behorende:

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

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend bijgebouwen en erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen toegestaan, waarbij voldaan wordt aan de regels in 17.2.2 en 17.2.3.

17.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan voor de voorgevel van de woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug'.
- b. Voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale oppervlakte	25 m ²

- c. Voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale oppervlakte	75 m ²

- d. Voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 3' gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	2 m
maximale bouwhoogte	2,5 m
maximale oppervlakte	25 m ²

- e. Voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwhoogte	2,5 m
maximale oppervlakte	1/3 van de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' met een maximum van 50 m ²

- f. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerekend tot de toegestane maximale oppervlakte, zoals bepaald in 21.2.2 onder b.
g. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 55°.

17.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 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.

17.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan voor de voorgevel van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug'.
- Voor overkappingen voor de voorgevel gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale goothoogte	3 m
maximale oppervlakte	25 m ²

- De oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerekend bij de toegestane maximale oppervlakte, zoals bepaald in 21.2.2 onder b.

17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	8 m	1 m
<i>hoekperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	8 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een open constructie van 80%	3 m	8 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 m met een hoogte van maximaal 2 m mits sprake is van een 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.
2. Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevelrooilijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 m worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
3. Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 m of meer mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 m mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' mag een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte hebben van 2 m mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 m boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).
5. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' mag een erfafscheiding worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse een levend groene inpassing gerealiseerd -en instand gehouden- moet worden met een minimale breedte van 1 meter.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. interlokale wegen;
- b. lokale ontsluitingswegen;
- c. ondergrondse verkeerskundige bouwwerken;
- d. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. langzaamverkeersroutes;
- f. standplaatsen voor ambulante detailhandel;

met daarbij behorende:

- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- i. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. voorzieningen van beeldende kunst;
- l. speelvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor 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 geluidwerende voorzieningen	3 m
maximale hoogte brug t.p.v. de aanduiding 'brug'	7 m
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m ²
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

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

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtwegen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelssluitingswegen;
- d. een bergbezinkbassin ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin';
- e. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. standplaatsen voor ambulante detailhandel;
- g. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- h. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';

met daarbij behorende:

- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- k. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. jongerenontmoetingsplaatsen;
- o. voorzieningen van beeldende kunst;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend garageboxen en jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan.
- b. Garageboxen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- c. Voor garageboxen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwhoogte	3 m

- d. Voor gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwhoogte	3 m
maximale oppervlakte	15 m ²

19.2.2 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 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m ²
maximale hoogte geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'	5 m
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

- b. In aanvulling van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de aanwezige geluidwerende voorziening in stand gehouden dient te worden.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Strijdig gebruik

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

19.3.2 Parkeerterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden in beginsel bestemd voor parkeervoorzieningen met bijbehorende inrichtingsvoorzieningen, met dien verstande dat op deze gronden geen buurtwegen zijn toegestaan.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.1 voor het toestaan van terrassen, met dien verstande dat:

- a. het terras ten dienste staat van een horecabedrijf van categorie 1;
- b. het terras het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen van het aangrenzende horecabedrijf niet overschrijdt;
- c. het terras niet dieper is dan 5 meter gemeten van de voorgevelrooilijn van het horecabedrijf;
- d. het terras de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- e. de aanwezigheid van een terras(afscheiding) de toegankelijkheid voor hulpdiensten niet in gevaar brengt.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen met bijbehorende taluds en onderhoudsstroken;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. een woongroep voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woongroep';
- e. bestaande maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. een bestaande dierenartsencentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartsencentrum';
- g. een bestaande podotherapiepraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - podotherapiepraktijk';
- h. bestaande dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. bestaande detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat op het perceel Hulstheuvel 40A alleen detailhandel in niet-dagelijkse goederen is toegestaan;
- j. een bestaand horecabedrijf in categorie 1 op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. een bestaand kantoor en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- l. bestaande (para)medische zorg ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - (para)medische zorg';
- m. een bestaande huisarts ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-huisarts';
- n. bestaande bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat de bedrijfsfunctie een directe relatie heeft met de hoofdbewoner van het perceel;
- o. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- p. behoud en bescherming van beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- q. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aanwezige bouwwerken;

met daarbij behorende:

- r. voorzieningen van algemeen nut;
- s. tuinen en erven;
- t. in- en uitritten;
- u. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toegevoegde woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' dienen ten minste 15 zorgwoningen te worden gerealiseerd.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' is de bouw van woningen slechts toegestaan, nadat een geluidwerende voorziening met een hoogte van tenminste 4,8 m ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Bos' is gerealiseerd. Deze geluidwerende voorziening dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' in stand te worden gehouden.
- e. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- f. De aangeduide gronden ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen volledig worden bebouwd dan wel tot maximaal het aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- g. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- h. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan;
 3. 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 4. 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 5. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
 6. 'specifieke bouwaanduiding - rug aan rug' zijn uitsluitend rug-aan-rug woningen toegestaan.
- i. Voor hoofdgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoerings-eisen	Vrijstaan de woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	Aaneengebouwde woning	Gestapelde woning	Patio woning	Rug aan rug woning
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m	-	-	-
maximale breedte	15 m	12 m	-	-	-	-	-
minimale breedte	12 m	9 m	9 m	6 m	-	6 m	-
bouwperceel bij nieuwbouw							
minimale oppervlakte onbebouwd	-	-	-	-	-	20 % van het bestemmingsvlak Wonen op een perceel	-
maximale dakhelling	55°	55°	55°	55°	55°	55°	55°
Situeringseisen							
voorgevel in of op een maximale afstand tot voorgevelrooilijn	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m	2 m

minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m of minder	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	-	-	-	-
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens bij bouwpercelen met een breedte van 35 m' of meer	5 m aan beide zijden	-	-	-	-	-	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m	10 m	-	-	-

- j. In afwijking van het bepaalde onder a en i mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
 2. 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.
- k. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder i mag de maximale diepte van vrijstaande hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum diepte (m)' niet meer bedragen dan is aangegeven.
- l. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder i mag bij nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot gevellijn' de afstand van de voorgevel tot de aanduiding 'gevellijn' niet minder bedragen dan 15 m.
- m. In aanvulling van het bepaalde in de tabel onder i dient de onbebouwde oppervlakte ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' aaneengesloten te zijn.
- n. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' worden de noord-, west- en zuidgevel van het hoofdgebouw, behoudens de gevels van de begane grondlaag en de eerste verdieping, uitgevoerd als dove gevels. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- o. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' worden de westgevels van de hoofdgebouwen, behoudens de gevels van de begane grondlaag en de eerste verdieping, uitgevoerd als dove gevels. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- p. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de gevels van de gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige objecten op de begane grond en 1e verdieping dienen te worden uitgevoerd als dove gevel. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.
- q. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' geldt dat de gevels van de gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige objecten op de 1e verdieping dienen te worden uitgevoerd als dove gevel. De dove gevel dient in stand te worden gehouden.

- r. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de eerste bouwlaag onbebouwd te blijven.
- s. De afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Bos' en/of de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag niet minder bedragen dan 3 m.
- t. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelden de op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande goothoogte, dakhelling dan wel bouwhoogte. Deze mogen niet worden gewijzigd. Tevens geldt dat bij geheel of gedeeltelijke herbouw en verbouw, de cultuurhistorische waarde van de hoofdgebouwen niet in onevenredige mate mag worden aangetast, tenzij het betreft een herstel van de oorspronkelijke waarden.

21.2.2 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, bepaald volgens de tabel in 21.2.1 onder i, mits wordt voldaan aan de situeringseisen zoals genoemd in de tabel onder b, en buiten dat vlak achter de voorgevelrooilijn.
- b. Voor bijgebouwen en overkappingen buiten het denkbeeldig bouwvlak gelden de maatvoeringseisen en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op bouwpercelen tot en met 500 m ²	75 m ² , waarvan maximaal 50 m ² aan bijgebouwen (de overige 25 m ² 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 ²	75 m ² , hiervan is maximaal 50 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen). Daarbij wordt 50 m ² vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m ² tot een maximum van 125 m ² (en 25 m ² 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 goothoogte	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 bijgebouw tot de voorgevelrooilijn	5 m
minimale afstand overkapping tot de voorgevelrooilijn	1 m

- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (zowel binnen de bestemming Wonen als Tuin) worden meegerekend bij het

- toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - e. 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 21.2.1 onder i, niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
 - f. In afwijking van het bepaalde onder b geldt voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' dat 20% van het bestemmingsvlak 'Wonen' op een perceel onbebouwd moet blijven. De onbebouwde oppervlakte dient aaneengesloten te zijn.
 - g. In afwijking van het bepaalde onder a zijn binnen de woonbestemming bijgebouwen voor 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 m;
 2. een aangebouwd bijgebouw in het verlengde van het dakvlak is toegestaan binnen het bouwvlak;
 3. een berging is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - berging'.
 - h. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overkappingen voor de voorgevelrooilijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' en ter plaatse van de percelen Broekmorgen nummers 2 t/m 74 (even).
 - i. In afwijking van het bepaalde onder b met betrekking tot de afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn, mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw worden gebouwd.
 - j. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw of overkapping.

21.2.3 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 situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

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

geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'	-	-	-	5 m
---	---	---	---	-----

- b. In aanvulling op het bepaalde in de tabel onder a is per bouwperceel niet meer dan 1 vlaggenmast en 1 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 m mag bedragen en op minimaal 10 m achter de voorste perceelsgrens maximaal 2 m mag bedragen, mits de bovenste helft bestaat uit een voor minimaal 80% open constructie.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een bouwwerk worden geplaatst met een maximale hoogte van 3 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' een bouwwerk worden geplaatst met een maximale hoogte van 2 m.
- f. In aanvulling van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' de aanwezige geluidwerende voorziening in stand gehouden dient te worden.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Splitsing bouwperceel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van een bouwperceel waarbij een woning wordt toegevoegd, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De breedte van het bouwperceel aan de straatzijde na de splitsing minimaal 20 meter bedraagt.
- b. Er is geen sprake van strijdigheid met het volkshuisvestelijk belang.
- c. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving.
- d. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.
- e. Er geen sprake is van negatieve bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt.
- f. Er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit.
- g. Er geen sprake is van milieukundige belemmeringen.
- h. Er geen sprake is van beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- i. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen).

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 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 m².
- 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.

21.4.2 *Maatschappelijke voorzieningen*

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:

- a. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- b. de woonfunctie dient te blijven behouden;
- c. het maximale oppervlak van deze functie niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag het maximale oppervlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is aangegeven;
- e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

21.4.3 *Dienstverlening*

Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat:

- a. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. het maximale oppervlak van deze functie niet meer mag bedragen dan 150 m².
- d. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

21.4.4 *Dakterras*

Het oprichten van een dakterras op een hoofd- of bijgebouw is toegestaan met dien verstande dat:

- a. een dakterras in oppervlak en hoogte past binnen de bouwvelop, met dien verstande dat een maximale hoogte van 3 meter wordt gehanteerd;
- b. een dakterras op minimaal 2 meter van de aangrenzende percelen is gelegen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een dakterras worden gerealiseerd binnen 2 meter van aangrenzende percelen, indien eigenaren en gebruikers van het naastgelegen perceel schriftelijk akkoord zijn.

21.4.5 *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. het gebruik van de tweede verdieping ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' als verblijfsruimte;
 3. seksuele dienstverlening;
 4. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 5. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 6. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 7. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a sub 4 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 *Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.1 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.2 *Beroepsmatige activiteiten ondergronds*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.4.1 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.1 onder I, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf in categorie 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten indien deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- b. Een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd.
- c. Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

21.5.4 Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 21.1 onder a, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Huisvesting vindt plaats in een bestaand pand. Het karakter van het pand niet mag wijzigen.
- b. Het aantal woningen blijft gelijk.
- c. Er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen (ten aanzien van eventueel omliggende bedrijven).
- d. De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieu-hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen de aspecten verkeer, parkeren en milieuhygiëne te worden afgewogen.
- e. Eén huishouden plus maximaal twee personen, óf maximaal vier personen die geen huishouden vormen mogen worden gehuisvest.
- f. Niet meer dan 10% van het aantal woningen in één straat mag in gebruik zijn voor logies/kamerbewoning. Bij minder dan 10 woningen in een straat is geen logies/kamerbewoning door arbeidsmigranten mogelijk.

21.5.5 Woongroepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 21.1 onder a voor het binnen een woning en/of bijgebouwen toestaan van een woongroep voor verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten tot een maximum van 15 wooneenheden met de daarbij behorende voorzieningen, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- b. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in de woonomgeving.

Artikel 22 Wonen - Hoeven

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;
- c. behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aanwezige bouwwerken;

met daarbij behorende:

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

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.
- b. Toevoeging van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn.
- d. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- e. Ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
 2. 'twee-aaneen' zijn halfvrijstaande en/of geschakelde woningen toegestaan.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a mogen de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers als wordt voldaan aan onderstaande regels:

Gevelzijde	Maximale breedte erker	Maximale hoogte erker	Maximale diepte erker
voorgevel	60% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de diepte van de voortuin tot max. 1,50 m.
zijgevel	40% van de gevel van de woning	vloerpeil 1e verdieping	25% van de breedte van de zijtuin tot max. 1,50 m

1. de erker mag worden voorzien van een kapconstructie zonder dat sprake is van een tweede functionele bouwlaag;
 2. 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. De dakhelling van de woning mag ten minste 35° en ten hoogste 50° bedragen.

- h. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelden de op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande goothoogte, dakhelling en bouwhoogte. Deze mogen niet worden gewijzigd. Tevens geldt dat bij geheel of gedeeltelijke herbouw en verbouw, de cultuurhistorische waarde van de hoofdgebouwen niet in onevenredige mate mag worden aangetast, tenzij het betreft een herstel van de oorspronkelijke waarden.

22.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen tot en met 1.000 m ²	100 m ² , hiervan is maximaal 75 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)
maximale oppervlakte aan bijgebouwen op bouwpercelen groter dan 1.000 m ²	125 m ² , hiervan is maximaal 100 m ² aan bijgebouwen toegestaan (de overige 25 m ² mag alleen gebruikt worden voor overkappingen)
maximale goothoogte	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 overkapping tot voorgevelrooilijn	1 m
minimale afstand tot de perceelsgrens	1 m

- b. In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde in de tabel onder a geldt dat de hoogte van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen binnen 3 m uit de achtergevel- dan wel zijgevellijn, ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale bouwhoogte
Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>tussenperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m
<i>hoekperceel:</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m

aan de zijde van het
zijerf dat direct grenst
aan de openbare weg of
openbaar groen:

< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

22.3 Afwijken van de bouwregels

22.3.1 Splitsing bouwperceel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van een bouwperceel waarbij een woning wordt toegevoegd, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- De breedte van het bouwperceel aan de straatzijde na de splitsing minimaal 20 meter bedraagt.
- Er is geen sprake van strijdigheid met het volkshuisvestelijk belang.
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de woning en woonomgeving.
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de diversiteit van de opbouw van het woningbestand in de buurt.
- Er geen sprake is van negatieve bijdrage aan de leefbaarheid van de buurt.
- Er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke beeldkwaliteit.
- Er geen sprake is van milieukundige belemmeringen.
- Er geen sprake is van beperking voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- Er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen).

22.4 Specifieke gebruiksregels

22.4.1 Beroepsmatige activiteiten

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

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m².
- De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

22.4.2 Strijdig gebruik

- Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - bewoning van vrijstaande bijgebouwen
 - seksuele dienstverlening;
 - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - 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.
- b. Het bepaalde onder a sub 3 is niet van toepassing voor het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

22.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.1 voor de uitoefening van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- c. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

22.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 22.4.1 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- d. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- e. 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 m²;
 7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden;
- f. er wordt voldaan aan hetgeen gesteld is in 36.2 (Parkeernormen) en in 36.1 (Algemeen toetsingskader afwijkingen en wijzigingen).

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen - Hoeven' wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- b. 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.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

23.2 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 gastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 23.2 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 gasvoorziening dient te zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.
- c. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

23.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten

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

23.5.1 Verbod

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

- 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 rooien van diepwortelende beplanting en/of bomen.
- f. Het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins aanbrengen van wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

- g. Het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.
- h. Het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.
- i. Het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage.

23.5.2 Uitzonderingen

Het in 23.5.1 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.
- c. Graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

23.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 23.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energievoorziening zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 23.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 24 Leiding - Hoogspanningsverbinding

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de bovengrondse hoogspanningsleidingen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

24.2 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. Hoogspanningsmasten tot een maximale bouwhoogte van 55 m ten behoeve van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 24.2 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 energievoorziening dienen te zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor vergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

24.4.1 Verbod

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

- 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 hoogopgaande bomen en beplanting.
- e. Het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.
- f. Het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins aanbrengen van wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in 24.4.1 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.

24.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 24.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de leiding, zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 24.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 25 Leiding - Riool

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

25.2 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 riooltransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 m.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 25.2 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 rioolleiding dient te zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor vergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

25.4.1 Verbod

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

- 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 aanbrengen van wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in 25.4.1 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.

25.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de riooltransportleiding zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 25.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 26 Leiding - Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere 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.

26.2 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 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 26.2 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. Alvorens te beslissen op een aanvraag voor vergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

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

26.4.1 Verbod

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

- 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 aanbrengen van wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- f. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage.

26.4.2 Uitzonderingen

Het in 26.4.1 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.

26.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 26.4.1 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 26.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 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.

27.2 Bouwregels

1. 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 m² of minder diep reikt dan 0,20 m beneden maaiveld.

27.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 27.2 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 27.2 sub 1 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 27.2 sub 1 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 m.
- 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 in 27.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

27.4.1 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, dieploegen 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 verharden 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 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of versralen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

27.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,20 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 27.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan:
 1. 1 m² (categorie 2);
- 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 m onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m 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.

27.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 27.4.1 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 in sub 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 c sub 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 blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is onderzocht en gewogen.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

28.2 Bouwregels

1. 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 250 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

28.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 28.2 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 28.2 sub 1 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.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bepaalde in 28.2 sub 1 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 m.
- a. 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 in 28.3 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

28.4.1 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, diep ploegen 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 m 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.

28.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 28.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in 28.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan:
 1. 250 m².
- a. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. 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;
- c. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- d. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 28.4.1 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 in sub 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 c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' 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.

29.2 Bouwregels

1. 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 2.500 m² of minder diep reikt dan 0,40 m beneden maaiveld.

29.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 29.2 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 29.2 sub 1 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.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bepaalde in 29.2 sub 1 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 m.
- a. 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 in 29.4 sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en Werkzaamheden

29.4.1 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, diep ploegen 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 m 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.

29.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 29.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd in 29.4.1 sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van niet meer dan:
 1. 2.500 m².
- a. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. 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;
- c. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan groundbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 m onder maaiveld wordt geroerd;
- d. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

29.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 29.4.1 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 in sub 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 c sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- a. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, 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 onderzocht en gewogen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

31.1 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. 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.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil.
- d. Deze regeling is niet van toepassing op nutsvoorzieningen.

31.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 31.1 onder c een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

31.3 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.

31.4 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.

31.5 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
- b. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,

- c. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
- d. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
- e. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
- f. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

31.6 Bouwen van zwembaden

Op een perceel is ten hoogste 1 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 m 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 m²;
- d. de diepte van het zwembad bedraagt maximaal 3 m onder peil.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 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.
- a. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken en caravans bij een woning als zelfstandige woning, met uitzondering van mantelzorg.
- b. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken, met uitzondering van het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - paardenpak'.
- c. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingoal, discotheek of dancing.
- d. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel.
- e. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.
- f. Het gebruik van gronden en of bouwwerken ten behoeve van supermarkten, met uitzondering van het gebruik ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Specifieke afwijkingsgebieden

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 17 en 21 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-afwijkingsgebied 1' een praktijkruimte toestaan ten behoeve van een beroepsmatige activiteit, met dien verstande dat:

- de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60m²;
- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,3 meter;
- er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- er sprake is van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie onder andere ten aanzien van situering dat moet leiden tot een opener straatbeeld.

33.2 Regels verband houdend met luchtvaart

33.2.1 Luchtvaartverkeerzone - IHCS

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

33.2.2 Luchtvaartverkeerzone - ILS

- Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Aanduiding	ILS-zone	Max. bouwhoogte + NAP
luchtvaartverkeerzone	6	51,8 m
luchtvaartverkeerzone	7	61,8 m
luchtvaartverkeerzone	8	71,8 m
luchtvaartverkeerzone	9	81,8 m

- Als de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- 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.

33.2.3 Vrijwaringszone - radar

- Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- 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.

33.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

33.3.1 Zoneomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

33.3.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende regels:

- a. Binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd of beplanting worden gerealiseerd die hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (het verschil tussen de askophoogte en de lengte van één wiek).
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 500 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H=X/75+0,2*Z$$

waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen

Z = askophoogte (helft van de vlucht van de wieken + belthoogte)

33.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 33.3.2, met dien verstande dat:

- a. De vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet aantoonbaar verder worden beperkt vanwege de niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies bij de molendeskundige.
- b. Toepassing van de in 33.3.2 bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

33.4 Veiligheidszone - magneetveld

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveld' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen stralingsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

33.5 Beeldbepalende boom

- a. De afstand van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' mag boven en onder AHN2-maaiveld niet minder bedragen dan 2 m.
- b. 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 ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', ter bescherming van beeldbepalende bomen:
 1. het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen en/of het verwijderen van houtopstanden;
 2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 3. het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het onder b vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- d. De onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de beeldbepalende bomen.
- e. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake deskundige

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

34.1 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 antennedragers;
 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 m bedragen;

met dien verstande dat het bepaalde in lid 33.2, 33.3 en 33.5 in acht moet worden genomen.

- f. Het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m 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;
 3. de afstand tot de aanduiding 'beeldbepalende boom' niet minder bedraagt dan 2 m.
- 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 m 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.

34.2 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:
 - de oppervlakte van de technische installatie, of de som van de technische installaties, niet meer bedraagt dan 2m²;
 - deze ten minste 3 m 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 m af te wijken van de maximale bouwhoogte, mits:
 - de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5% van het dakvlak met een maximum van 20 m²;
 - deze ten minste 3 m 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 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, mits:
 1. de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van de technische ruimte niet meer bedraagt dan 5 m²;
 3. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden
 4. de afstand tot de openbare ruimte minimaal 1 meter bedraagt
- e. het genoemde onder a tot en met d is niet toegestaan bij monumenten of beeldbepalende panden.

Artikel 35 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 m 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 m³ die in het kader van de nutsvoorziening nodig zijn;
- e. het wijzigen van de in deze regels opgenomen indeling van milieucategoriën, alsmede het wijzigen van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, indien dit wenselijk is als gevolg van technische ontwikkelingen;
- f. 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 36 Overige regels

36.1 Algemeen toetsingkader 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 36.2.

36.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 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.

37.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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;
- c. 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
- d. 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 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Kom Uden 2022' van de gemeente Maashorst.

