



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan Dierenparkje te Volkel
Gemeente Maashorst**

Vastgesteld

colofon

projectnaam
Bestemmingsplan Dierenparkje te Volkel

datum
25 oktober 2024

projectnummer
P06882

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1991.BPdierenparkje-VA01

opdrachtgever
Gemeente Maashorst

Concept
1 november 2023

Ontwerp
29 november 2023

Vaststelling
2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
TSc, T Au, WvdH

bron kافت
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Tuin	17
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Artikel 6	Wonen	20
Artikel 7	Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	26
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 9	Algemene bouwregels	27
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 14	Overige regels	33
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 15	Overgangsrecht	35
Artikel 16	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Dierenparkje Volkel met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPdierenparkje-VA01 van de gemeente Maashorst.

1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende 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 AHN2-maaiveld:

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

1.7 antenne:

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

1.8 antennedrager:

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

1.9 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.

1.10 archeologisch onderzoek:

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

1.11 archeologische verwachting:

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

1.12 archeologische waarden:

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

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

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

1.15 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit:

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

1.16 beeldkwaliteit:

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

1.17 berging:

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

1.18 beroepsmatige activiteiten:

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

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bewoning:

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

1.22 bijgebouw:

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

1.23 bodemingreep:

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

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwvelop:

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

1.27 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.

1.28 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.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.34 diepte bodemingreep:

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

1.35 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).

1.36 extensieve recreatie:

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

1.37 functie:

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

1.38 gebouw:

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

1.39 gestapelde woningen:

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

1.40 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.

1.41 hoekperceel:

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

1.42 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.

1.43 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'.

1.44 (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.

1.45 kamerverhuur

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

1.46 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.

1.47 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.

1.48 onderbouw:

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

1.49 ondergeschikt bouwdeel:

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

1.50 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.

1.51 ondergronds bouwen:

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

1.52 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

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

1.53 onderkomen:

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

1.54 oppervlakte bodemingreep:

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

1.55 overkapping:

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

1.56 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen.

1.57 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.58 perceelssluitingsweg:

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.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 radarverstoringgebied:

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

1.62 risaliet

een vooruitspringende gevelpartij die de goothoogte doorbreekt.

1.63 seksuele dienstverlening:

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

1.64 tussenperceel:

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

1.65 twee aaneen gebouwde woning

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

1.66 verblijfsrecreatie:

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

1.67 voorerf:

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt.

1.68 voorgevel:

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

1.69 voorgevelrooilijn:

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.

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

1.71 weg:

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

1.72 wonen:

het bewonen van een woning;

1.73 woning of wooneenheid:

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

1.74 zijerf:

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

1.75 zijgevel:

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

1.76 zijgevellijn:

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

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 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 De inhoud van een bouwwerk

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

2.6 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

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

2.7 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, (dak)installaties 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.

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 Peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeersroutes;
- c. perceelsontsluitingswegen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. (jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. voorzieningen van beeldende kunst;
met daarbij behorende:
 - g. voorzieningen van algemeen nut;
 - h. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
 - i. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren';
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut:

- a. de bouwhoogte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.2 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. seksuele dienstverlening;
- b. parkeervoorzieningen met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1 sub j;

- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het 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.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen;

met daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Er zijn binnen deze bestemming uitsluitend bijgebouwen behorende bij de hoofdgebouwen toegestaan, waarbij voldaan wordt aan de regels in 4.2.2.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan bij de woning ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. Voor bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale bouwhoogte	3,30 m
maximale oppervlakte per woning	15 m ²
c. De oppervlakte aan bijgebouwen wordt gerekend tot de toegestane maximale oppervlakte, zoals bepaald in 6.2.2 onder b.	

4.2.3 Trappenhuizen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' tevens trappenhuizen en entrees toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de trappenhuizen en entrees zijn bouwkundig verbonden met het hoofdgebouw van de aangrenzende bestemming 'Wonen';
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- c. een open constructie van minimaal 50%.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Maximale bouwhoogte

Situeringseisen	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
tussenperceel: voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	8 m	1 m
hoekperceel: voor de voorgevelrooilijn aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:	1 m	1 m	8 m	1 m
< 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 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 'bijgebouwen' mag een toegangshek of -poort tussen twee gebouwen binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen' worden geplaatst met een hoogte van maximaal 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. seksuele dienstverlening;
- b. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het stallen van toercaravans;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtwegen;
 - b. langzaamverkeersroutes;
 - c. perceelontsluitingswegen;
 - d. parkeervoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- e. speelvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van beeldende kunst;
 - g. voorzieningen van algemeen nut;
 - h. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van maximaal 1 fietsenstalling worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van de fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Maatvoeringseisen	Eis
maximale hoogte speeltoestellen	5 m
maximale hoogte afvalcontainers	2 m
maximale oppervlakte bovengrondse afvalcontainers	4 m ²
maximale hoogte overige bouwwerken	1 m

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. een aan het wonen ondersteunende collectieve ontmoetings- en/of kantoorruimte ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' van maximaal 150 m² bvo;
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2.4.
- 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. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f. de maximale dakhelling bedraagt maximaal 55°, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de dakhelling maximaal 75° bedraagt.
- g. In aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde onder a en f mag de voor- en zijgevelijn uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,50 m;
 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw.

6.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.2.1 sub g;
- b. Voor bijgebouwen gelden de maatvoerings- en situeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen	50 m ²
maximale bouwhoogte	3,30 m

- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (binnen de bestemming Tuin) worden meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het bouwvlak.
- d. In afwijking van het bepaalde in de tabel onder b geldt dat bijgebouwen, binnen het bouwvlak waar ook hoofdgebouwen mogen worden gebouwd niet mee worden gerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak.
- e. Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, of een dakkapel is niet toegestaan op een bijgebouw.

6.2.3 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:

Situeringseisen	Maximale bouwhoogte			
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
tussenperceel: voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	8 m	1 m
hoekperceel: voor de voorgevelrooilijn aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:	1 m	1 m	8 m	1 m
< 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 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.

6.2.4 *Voorwaardelijke verplichting gevelwering*

Gebruik van de gronden en gebouwen overeenkomstig het bepaalde in lid 6.1 sub a is toegestaan, mits ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de gevels zijn voorzien van een gevelwering van ten minste 23 dB en dat de gevelwering na realisatie in stand gehouden wordt.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Aantal woningen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 sub b voor het toestaan van een extra woning ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', mits:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 19;
- b. er sprake is van een aantoonbare woningbehoefte;
- c. de bouwregels als bedoeld in 6.2 voor het overige worden toegepast;
- d. wordt voldaan aan het bepaalde in 14.2l.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. seksuele dienstverlening;
- b. bewoning van gebouwen, geen woning zijnde;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vatten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- e. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
- f. het al dan niet ten verkoop opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

6.4.2 *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.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

6.5.1 *Bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- of bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 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 14.1 en 14.2

6.5.2 *Gebruik van de woning voor meer dan één huishouden*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 6.1 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 mogelijk.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,4 m een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de bouwactiviteiten die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,4 m onder het maaiveld.

7.4.2 Uitzonderingen

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

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

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 9.1 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.

9.3 Afdekking van gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen 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 toestaan, 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.

9.4 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

- a. ten behoeve van schilisolatie is het toegestaan om met maximaal:
 1. 30 cm het bouwvlak te overschrijden,
 2. 30 cm de voorgevelrooilijn te overschrijden,
 3. 30 cm de bouwhoogte te overschrijden,
 4. 30 cm het bestemmingsvlak te overschrijden,
- b. mits er geen belangen van derden worden geschaad, door overschrijding van de eigendomsgrens of bijvoorbeeld door versmalling van (private of openbare) paden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Regels verband houdend met luchtvaart

11.1.1 Geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - luchtvaart 35 - 40 Ke' gelden, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, de volgende bepalingen met betrekking tot de bouw van geluidsgevoelige gebouwen:

- a. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw:
 1. Nieuwbouw, niet zijnde vervangende nieuwbouw, van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan voor zover sprake is van invulling van een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing.
 2. Nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan, voor zover die dienen ter vervanging van op dezelfde locatie reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde geluidsgevoelige bebouwing.
- b. Vervangende nieuwbouw:
 1. Vervangende nieuwbouw van bestaande woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is toegestaan.

11.1.2 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.

11.1.3 Luchtvaartverkeerzone - ILS

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - ILS' 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	2	31,8 m

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

11.1.4 Vrijwaringszone - radar

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 60 m + NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het radarverkeer van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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 11.1 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 afdekken van een gebouw in afwijking van het bepaalde in lid 9.3, mits het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

12.2 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 3 m²;
 - 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 zijgebied 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 13 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 14 Overige regels

14.1 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 14.2.

14.2 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 15 Overgangsrecht

15.1 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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dierenparkje Volkel'.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

