

Inhoud

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>	<u>3</u>
<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>5</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>13</u>
<u>Artikel 3 Agrarisch - Bouwperceel</u>	<u>15</u>
<u>Artikel 4 Agrarisch - Onbebouwd</u>	<u>19</u>
<u>Artikel 5 Agrarisch met waarden</u>	<u>20</u>
<u>Artikel 6 Bedrijf</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 7 Bedrijf – Nutsvoorziening</u>	<u>26</u>
<u>Artikel 8 Bedrijventerrein</u>	<u>27</u>
<u>Artikel 9 Centrum</u>	<u>33</u>
<u>Artikel 10 Detailhandel</u>	<u>39</u>
<u>Artikel 11 Dienstverlening</u>	<u>42</u>
<u>Artikel 12 Gemengd - 1</u>	<u>46</u>
<u>Artikel 13 Gemengd - 2</u>	<u>51</u>
<u>Artikel 14 Groen</u>	<u>55</u>
<u>Artikel 15 Horeca</u>	<u>56</u>
<u>Artikel 16 Maatschappelijk</u>	<u>61</u>
<u>Artikel 17 Maatschappelijk - Begraafplaats</u>	<u>65</u>
<u>Artikel 18 Natuur</u>	<u>66</u>
<u>Artikel 19 Recreatie</u>	<u>68</u>
<u>Artikel 20 Sport</u>	<u>69</u>
<u>Artikel 21 Verkeer</u>	<u>70</u>
<u>Artikel 22 Verkeer - Spoorweg</u>	<u>72</u>
<u>Artikel 23 Water</u>	<u>73</u>
<u>Artikel 24 Wonen</u>	<u>75</u>
<u>Artikel 25 Wonen - Beschermd dorpsgezicht</u>	<u>80</u>
<u>Artikel 26 Leiding - Gas</u>	<u>83</u>
<u>Artikel 27 Waarde - Archeologie 1</u>	<u>85</u>
<u>Artikel 28 Waarde - Archeologie 2</u>	<u>88</u>
<u>Artikel 29 Waarde - Archeologie 3</u>	<u>91</u>
<u>Artikel 30 Waarde - Beschermd dorpsgezicht</u>	<u>94</u>
<u>Artikel 31 Waterstaat – Beschermingszone watergang</u>	<u>96</u>
<u>Artikel 32 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed</u>	<u>98</u>
<u>Artikel 33 Waterstaat – Waterbergingsgebied</u>	<u>102</u>
<u>Artikel 34 Anti-dubbeltelregel</u>	<u>104</u>
<u>Artikel 35 Algemene bouwregels</u>	<u>104</u>
<u>Artikel 36 Algemene gebruiksregels</u>	<u>105</u>
<u>Artikel 37 Algemene aanduidingsregels</u>	<u>106</u>
<u>Artikel 38 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>107</u>
<u>Artikel 39 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>108</u>
<u>Artikel 40 Overige regels</u>	<u>111</u>
<u>Artikel 41 Overgangsrecht</u>	<u>112</u>
<u>Artikel 42 Slotregel</u>	<u>112</u>
<u>Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels</u>	<u>113</u>

Bijlagen:

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel A Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' met identificatienummer NL.IMRO.0889.BPbegebveeg2019-VA01 van de gemeente Beesel.

bestemmingsplan:

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

Artikel B Toepassingsbereik

- a. Het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beesel op 15 december 2014 en gedeeltelijk opnieuw vastgesteld op 20 juni 2016, blijft van toepassing, met dien verstande dat:
 1. de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' wordt gewijzigd zoals aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan;
 2. de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' als volgt worden gewijzigd:
 - de tekstdelen die in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan in rood zijn weergegeven, worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden';
 - de tekstdelen die in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan in rood zijn weergegeven en zijn doorgehaald, worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden';
 3. waar artikelen, leden of subleden aan de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' worden toegevoegd of daaruit worden verwijderd, de daarop volgende artikelen, leden of subleden worden hernummerd en de verwijzingen naar deze artikelen, leden of subleden overeenkomstig worden aangepast.
- b. Op gronden die deel uitmaken van het plangebied van dit bestemmingsplan, maar die geen deel uitmaakten van het plangebied van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beesel op 15 december 2014 en gedeeltelijk opnieuw vastgesteld op 20 juni 2016, worden de regels van het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden', inclusief de herziening van de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' met identificatienummer NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04 van de gemeente Beesel.

bestemmingsplan:

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

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.

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

aan-huis-gebonden bedrijvigheid:

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
 - b. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk;
- dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

aan-huis-gebonden beroep:

het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten **dat** door zijn beperkte omvang binnen de woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Deze diensten kunnen betrekking hebben op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

antenne:

een constructie bestaande uit een mast, een ontvang- en zenddraad of een stelsel van draden, danwel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;

archeologisch deskundige:

een deskundige op het gebied van de archeologie en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning hebben van de minister van OCW). Het onderzoek moet zijn uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Het bevoegd gezag moet het programma van eisen voorafgaand aan het onderzoek goedkeuren.

archeologisch onderzoeksgebied:

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde. Dit kan zijn een lage, middelhoge of hoge archeologische (verwachtings-)waarde. Deze waarde is toegekend op grond van de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

archeologische verwachtingswaarde:

de aan een gebied toegekende verwachtingswaarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (menselijke sporen en of vondsten uit het verleden).

archeologisch waardevol gebied:

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied, gedane vondsten en/of voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar.

bebouwing:

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

bed en breakfast:

een voorziening voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Het bieden van overnachtingsmogelijkheid aan personen die tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid verrichten valt niet onder bed & breakfast.

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

begraafplaats:

een locatie waar overledenen worden begraven dan wel worden bijgezet in een urnenmuur of urnenveld.

beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald.

beroeps- of bedrijfsvloeroppervlak:

het totale (vloer-)oppervlak dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

bestaande situatie:

- a. bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. De begane grond is een bouwlaag, kelders en zolders zijn geen aparte bouwlaag.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig die bedoeld is voor woon-, dag- of nachtverblijf en bedoeld is om als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook als deze wagen of voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, is hij voor de toepassing van dit plan een caravan.

carport/overkapping:

een dakconstructie met maximaal twee tot de constructie behorende wanden.

culturele voorzieningen:

voorzieningen voor culturele en ontspannende activiteiten, zoals een bioscoop, museum of theater.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, vanwege het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Dit beeld kan onder andere tot uitdrukking komen in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

dancing en/of discotheek:

dansgelegenheid of uitgaansgelegenheid waarbij de muziek doorgaans door een dj wordt samengesteld en afgespeeld.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen voor eigen gebruik of verbruik, dat niet betreft de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een grote oppervlakte voor uitstalling nodig heeft. Hiervan is sprake als minimaal 1.400 m² verkoopvloeroppervlak voor een detailhandelsvestiging nodig is.

~~dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:~~

~~een bedrijf of instelling dat is gericht op het leveren van consument-verzorgende diensten.~~

dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van garagebedrijven en seksinrichtingen.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

functie:

het gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan dat volgens de regels is toegestaan.

gebouw:

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

geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone geldt.

gestapelde bebouwing:

één hoofdgebouw met zelfstandige woningen en of woonruimten die zich boven en naast elkaar bevinden.

hoofdfunctie:

de functie waarvoor het hoofdgebouw als hoofdzakelijk mag worden gebruikt volgens deze regels.

hoofdgebouw:

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

horeca:

een bedrijf waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

horeca in categorie 1:

een bedrijf of instelling waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

horeca in categorie 2:

- a. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die mede is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings;
 - b. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
- seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

huishouden:

een of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

kamerverhuur:

woonvorm, voor niet-recreatieve bewoning, waarbij een pand wordt bewoond door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, en waarbij de afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken en/of doucheruimte met toilet) buiten de woonruimte.

kantoor:

een gebouw of ruimte dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden:

- a. voor derden;
- b. voor (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

kap:

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk met ten minste één hellend dakvlak.

kwetsbaar object:

een object waarvoor het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting bepaalt.

leisure:

toegankelijke voorzieningen en locaties, zowel overdekt als in de openlucht, ten behoeve van cultuur, recreatie, sport of andere vrije tijdsbesteding, met een overwegend groene uitstraling;

maaiveld:

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

maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen:

- a. voor religieuze, onderwijs-, medische, (semi)-overheids-, sportieve, sociale en welzijnsdoeleinden;
- b. voor onderwijs en overheidsdiensten, welke een min of meer openbaar karakter hebben.

~~mantelzorg:~~

~~langdurige zorg (langer dan drie maanden of meer dan acht uur per week) die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevend persoon uit diens directe omgeving waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Mantelzorg is onbetaald en daarbij wordt de normale (gebruikelijke) zorg in zwaarte en/of intensiteit aanmerkelijk overschreden.~~

monument:

alle zaken die op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen tot Rijks- of gemeentelijk monument.

monumentencommissie:

commissie die op grond van artikel 15 van de Monumentenwet 1988 het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging adviseert over de toepassing van:

- a. de Monumentenwet 1988;
- b. de erfgoedverordening;
- c. het monumentenbeleid inclusief archeologiebeleid.

ondergeschikte detailhandel:

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die verband houden met de in de regels toegestane bedrijfsactiviteiten.

ondergeschikte horeca:

het als onzelfstandige activiteit verstrekken van dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met een terras, waarbij de horecafunctie ondersteunend is aan de hoofdfunctie en daarin in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is.

overig bouwwerk:

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

pension:

deel van een woning of daarbij behorend gebouw met als doel het met het oog op recreatie aan 5 of meer personen op ten minste 2 en maximaal 10 kamers verstrekken van logies voor langere of kortere tijd. Met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/ of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaakfunctie.

prostitutie:

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten of handelingen.

risicovolle inrichting:

een inrichting waarvoor het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico geeft of risico-afstand voor het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is:

- a. seksuele handelingen worden verricht;
- b. vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Deze regels verstaan onder een seksinrichting in ieder geval: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

standplaats:

een stuk grond aangewezen voor het bouwen van één woonwagen met bijbehorende voorzieningen.

stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat is bepaald door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's inclusief de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen of gevormde ruimte(n).

terras:

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

trampolinehal:

een voorziening gericht op recreatie, sport en vrijetijdsbesteding waar gelegenheid wordt geboden tot trampolinespringen en waar aan het trampolinespringen gerelateerde activiteiten plaatsvinden.

tuincentrum:

detailhandel waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden.

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

- a. bruto verkoopvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen. Hieronder vallen ook de etalageruimte en ruimte achter de toonbank.
- b. netto verkoopvloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten die niet voor de rechtstreekse verkoop zijn ingericht.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater.

werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

deze wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken, gemeten buitenwerks en 1 m boven peil.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd. Dit wordt uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat ligt:

- a. binnen de bestemming;
- b. binnen een in de planregels aangeduid gedeelte van die bestemming.

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Bovenkant Spoorstaaf (BS):

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

deze wordt gemeten tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren, op 1 m boven peil. De grootste maat bepalend is daarvoor bepalend.

dakhelling:

deze wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

goothoogte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

deze wordt gemeten 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.

oppervlakte van een bouwwerk:

deze wordt gemeten 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.

peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst is dit de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen is dit de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Artikel 3 Agrarisch - Bouwperceel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Bouwperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. horeca-activiteiten inclusief een terras ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekelijke producten;
- h. wegen en paden;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- b. De voorgevel van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven wordt minimaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens gebouwd.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bedrijfsterrein is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b. De voorgevel van een bedrijfswoning het hoofdgebouw mag in de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens worden geplaatst of tot een afstand van maximaal 2 m daarachter.
- ~~c. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 m zijn.~~
- ~~d. De breedte van een bedrijfswoning moet minimaal 5,4 m zijn.~~
- ~~e. De diepte van een bedrijfswoning mag maximaal 14 m zijn.~~
- ~~f. De inhoud van een bedrijfswoning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.~~
- c. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de bedrijfswoning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een bedrijfswoning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per bedrijfswoning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de bedrijfswoning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn.
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen ~~en overkappingen~~ zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de bouwwerken mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

3.3.2 Verkoop zelfvoortgebrachte of streekeigen producten

Verkoop van de zelfvoortgebrachte en/of streekeigen producten is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, tot maximaal 100 m².

3.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundig inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 4 Agrarisch - Onbebouwd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '~~ecologische verbindingszone~~' 'overige zone - natuurontwikkelingszone';
- c. behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- d. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen **en overkappingen** worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 1 m zijn.

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. de bescherming van natuurlijke waarden van de aangrenzende natuur- en bosgebieden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1 m mag zijn;

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

5.3.1 Werken en 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:

- a. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het scheuren van grasland;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in [5.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in [5.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 6 **Bedrijf**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- b. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met vulpunt lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- d. een gezondheidstrainingscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingscentrum';
- e. een composteerbedrijf en groothandel in akkerbouwproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf en groothandel in akkerbouwproducten';
- f. uitsluitend een grondwal met afschermende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal';
- g. bedrijfswoningen;
- h. wonen **in woningen** ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- i. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- j. webwinkels;
- k. opslag en uitstalling;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 **Algemeen**

Voor het bouwen van ~~gebouwen~~ **bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

6.2.2 **Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen **en overkappingen ten dienste van bedrijven** gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- b. De voorgevel van bedrijfsgebouwen wordt maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens gebouwd.

6.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal 1 woning toegestaan.
- c. De voorgevel van ~~een bedrijfswoning~~ het hoofdgebouw mag in de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens worden geplaatst of tot een afstand van maximaal 2 m daarachter.
- ~~d. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 m zijn.~~
- ~~e. De breedte van een bedrijfswoning moet minimaal 5,4 m zijn.~~
- ~~f. De diepte van een bedrijfswoning mag maximaal 14 m zijn.~~
- ~~g. De inhoud van de bedrijfswoning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.~~
- d. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de bedrijfswoning~~ het hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een bedrijfswoning~~ het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de bedrijfswoning~~ het hoofdgebouw mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;

- 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
- 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
- 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
- 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

6.3.2 Ondergeschikte detailhandel

Ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf is toegestaan. De totale verkoopvloeroppervlakte mag 10% van de totale totale bedrijfsvloeroppervlakte zijn, tot maximaal 500 m².

6.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

6.3.4 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

~~6.3.5 Parkeervoorzieningen~~

~~Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m² b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m² indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m² en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.~~

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.1](#) onder a en [6.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 7 **Bedrijf – Nutsvoorziening**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van nutsdoeleinden, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, alsmede drinkwaterwinning en zuivering van afvalwater en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. opslag en uitstalling;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 **Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen **en overkappingen** gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen **en overkappingen** moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

7.2.2 **Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m zijn.

Artikel 8 Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
 1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
 2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduidingen ~~'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie'~~ 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 2', met dien verstande dat ~~het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij per aanduidingsvlak~~ een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan, ~~en verder alsmede de stalling van~~ overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen, ~~en met dien verstande dat:~~
 1. dit gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 1' jaarrond is toegestaan;
 2. dit gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 2' uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april;
- c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
- d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
- e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
- f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
- g. een metaalgieterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgieterij';
- h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
- i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
- j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
- k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
- l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
- m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
- o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';

- r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
- s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- t. detailhandel in sauna's en whirlpools ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - sauna's';
- u. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
- v. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- w. wonen in woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- x. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- y. webwinkels;
- z. opslag en uitstalling;
- aa. parkeervoorzieningen;
- ab. wegen en paden;
- ac. tuinen, erven en verhardingen;
- ad. groenvoorzieningen;
- ae. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen';
- af. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van ~~gebouwen~~ **bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m² zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende kavelgrootte' geen maximale oppervlakte geldt.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- d. Ter plaatse van de aanduidingen ~~'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie'~~ 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 1' en 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie 2' mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten dienste van bedrijven tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- ~~d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.~~
- ~~e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.~~
- ~~f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.~~
- ~~g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.~~
- d. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 - 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 - 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 - 3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
 - 4. De inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de (bedrijfs)woning~~ het hoofdgebouw worden gebouwd.
 - b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een (bedrijfs)woning~~ het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de (bedrijfs)woning~~ het hoofdgebouw mag worden aangebouwd;
 - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 - 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn.
 - c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
 - d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 - 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 - 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 - 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 - 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 - 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 - 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 - 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 - 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 - 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 - 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 - 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 - 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 - 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- met in achtneming van het bepaalde in [8.2.1](#) onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [8.2.2](#) onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - 1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
 - 2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
 - 3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. [8.2.2](#) onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

8.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen;
- d. recreatief nachtverblijf;
- e. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- g. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- h. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

~~8.4.5 Parkeervoorzieningen~~

~~Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m² b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m² indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m² en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.~~

8.4.5 Detailhandel in sauna's en whirlpools

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in ~~volumineuze goederen~~ sauna's en whirlpools ~~mag, in afwijking van artikel 8.1,~~ niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum vloeroppervlakte (m²)' is aangegeven.

8.4.6 Ondergeschikte detailhandel

Ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf is toegestaan. De totale verkoopvloeroppervlakte mag 10% van de totale totale bedrijfsvloeroppervlakte zijn, tot maximaal 500 m².

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [8.1](#) voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. [8.1](#) ~~onder b~~ onder a en [8.4.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven ~~als bedoeld in de categorieën 1 en 2 in de milieucategorieën die ter plaatse zijn toegelaten.~~
- c. [8.4.3](#) onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. kantoren;
- c. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen religieuze en culturele voorzieningen;
- f. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- g. wonen in woningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- h. een muziekschool, poppodium, muziekstudio en zaalverhuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - muziekschool en poppodium';
- i. ondergeschikte horeca bij de functies zoals genoemd onder a, e en h;
- j. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- k. webwinkels;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. wegen en paden;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- b. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

9.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde moeten met één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 3 bouwlagen zijn.
- c. De goothoogte mag maximaal 9 m zijn.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c mag de bouwhoogte ter plaatse van Pastoor Vranckenlaan 32/34 en ter plaatse van Rijksweg 10 maximaal 2 bouwlagen zijn en mag de goothoogte maximaal 6 m zijn.
- e. Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde moeten over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 20° moet zijn en maximaal 45° mag zijn.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- ~~b. De afstand tussen een garage en de bestemming 'Verkeer' moet minimaal 4 m zijn.~~
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 75 m² zijn.
- c. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

9.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eén gevel ~~van het hoofdgebouw~~ wordt tot maximaal 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst.
- b. Voor grondgebonden woningen ~~gelden de volgende bepalingen~~ geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal ~~6~~ 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte ~~(exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)~~ mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud ~~(exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)~~ moet minimaal 250 m³ zijn.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het ~~een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft~~ aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.
- c. Voor gestapelde woningen ~~gelden de volgende bepalingen~~ geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
 2. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.
 4. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, ~~tenzij het aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.~~

9.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen ~~bij woningen~~ gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een woning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m² zijn.
 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [9.2.3](#) onder a voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.

- ~~b. 9.2.5 onder c voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen op het aangrenzende bestemmingsvlak, met dien verstande dat:~~
- ~~1. het bijbehorende bouwwerk alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-serre';~~
 - ~~2. het stedenbouwkundig inpasbaar is;~~
 - ~~3. de diepte maximaal 4 m mag zijn;~~
 - ~~4. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;~~
 - ~~5. het bouwwerk met een plat dak afgedekt wordt;~~
 - ~~6. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;~~
 - ~~7. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.~~
- b. 9.2.2 onder b voor maximaal 4 bouwlagen, met dien verstande dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. 9.2.2 onder d voor maximaal 3 bouwlagen ter plaatse van Pastoor Vranckenlaan 32/34, met dien verstande dat:
1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
 2. de goothoogte maximaal 9 m mag zijn;
 3. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- ~~g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan. Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.~~

9.5.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;

- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

9.5.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

9.5.4 Detailhandel

Voor de uitoefening van detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Detailhandel mag uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend, behoudens bestaande detailhandel op de verdieping(en) op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. Een nieuwe supermarkt is niet toegestaan;
- c. De verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag maximaal 600 m² zijn. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 25% worden uitgebreid.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de netto verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt maximaal 1.500 m² **mag** zijn.

9.5.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag de omvang van horecavoorzieningen niet meer bedragen dan op het tijdstip van ter visie legging van het bestemmingsplan legaal aanwezig is.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [9.1](#) onder c om nieuwe horecavestigingen en/of uitbreiding van bestaande vestigingen toe te laten met dien verstande dat:
 - 1. het horeca in maximaal categorie 1 mag zijn;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m² per pand mag zijn;
 - 3. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
 - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
- b. [9.1](#) onder f en [9.5.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 75%;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen **in woningen** op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. opslag en uitstalling;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen **en overkappingen** geldt de volgende bepaling;

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

10.3.2 Verkoopvloeroppervlakte

De bestaande netto verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 30% worden uitgebreid.

10.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [10.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen **in woningen** ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van ~~gebouwen~~ **bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

11.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

11.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is ~~per bouwperceel~~ maximaal 1 woning toegestaan.
- ~~b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.~~
- ~~c. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.~~
- ~~d. De diepte mag maximaal 14 m zijn.~~
- ~~e. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.~~
- b. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.

3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
4. De inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

11.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een woning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de bedrijfswoning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².

met in achtneming van het bepaalde in [11.2.1](#) onder b.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

11.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;

- 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

11.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [11.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 12 Gemengd - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen **in woningen**;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- c. webwinkels;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen;
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. cultuur en ontspanning;
- j. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van;
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
 3. erotisch getinte bedrijven;
- k. **ondergeschikte horeca bij de functies zoals genoemd onder d, h en i;**
- l. opslag en uitstalling;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. wegen en paden;
- o. tuinen, erven en verhardingen;
- p. groenvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van **gebouwen bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 60% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

12.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. **De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.**
- b. **De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.**

12.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven.
- b. Voor grondgebonden woningen ~~gelden de volgende bepalingen~~ geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 1. De goothoogte mag maximaal ~~6~~ 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte ~~(exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)~~ mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud ~~(exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)~~ moet minimaal 250 m³ zijn.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het ~~een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft~~ aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.
- c. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
 - ~~2. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.~~
 - ~~3. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.~~
 - ~~4. De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.~~
 - ~~5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.~~
 2. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 - De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
 - De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
 - De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.
 - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.

12.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een woning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;

2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².met in achtname van het bepaalde in [12.2.1](#) onder b.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m² zijn.
 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

12.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).

- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

12.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

12.3.3 Detailhandel

Voor de uitoefening van detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging maximaal 600 m² mag zijn. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 25% worden uitgebreid.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de bestaande netto verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt met maximaal 30% worden uitgebreid.

12.3.4 Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging maximaal 500 m² mag zijn.

12.3.5 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.1](#) onder j en lid [12.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

Artikel 13 Gemengd - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. tevens een kookstudio ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio';
- d. opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. wonen **in woningen** ter plaatse van op het tijdstip van ter visie legging van het bestemmingsplan **legaal** aanwezige woningen;
- f. kantoren;
- g. **ondergeschikte horeca bij detailhandel;**
- h. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- i. webwinkels;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. wegen en paden;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van **gebouwen bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

13.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

13.2.4 Woningen

Voor ~~het bouwen van~~ woningen ~~gelden de volgende bepalingen~~ geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:

- a. De goothoogte mag maximaal ~~6~~ 6,5 m zijn.
- b. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
- c. De diepte (**exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken**) mag maximaal 14 m zijn.

- d. De inhoud ~~van de woning~~ (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

13.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een woning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².met in achtname van het bepaalde in [13.2.1](#) ~~onder e~~ onder b.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
 1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m² zijn.
 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

13.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

13.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

13.3.3 Verkoopvloeroppervlakte

De verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag maximaal de bestaande verkoopvloeroppervlakte zijn.

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [13.3.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- b. [13.3.3](#) voor het eenmalig uitbreiden van de verkoopvloeroppervlakte met maximaal 15% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 100 m².

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 14 Groen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- f. verkeersdoeleinden;
- g. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.

Artikel 15 Horeca

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen;
- b. ~~wonen in woningen ter plaatse van op het tijdstip van ter visie legging van het bestemmingsplan legaal aanwezige woningen;~~
- c. ~~aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;~~
- d. ~~webwinkels;~~
- e. opslag en uitstalling;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, ~~met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.~~
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c. ~~Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.~~

15.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van ~~gebouwen~~ hoofdgebouwen, geen woningen zijnde geldt de volgende bepaling:

- ~~a. Eén gevel van de gebouwen wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.~~
- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

15.2.4 Woningen

Voor woningen geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
- b. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
- c. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.

- d. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

15.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden aangebouwd;
 - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 - 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 - 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 - 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 - 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 - 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 - 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 - 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 - 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 - 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 - 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 - 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 - 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 - 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 - 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 - 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².met in achtname van het bepaalde in [15.2.1](#) onder b.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

15.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.

- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

15.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer mag aantrekken dat:
 - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 16 — Kantoor

16.1 — Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde — monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

16.2 — Bouwregels

16.2.1 — Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

16.2.2 — Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Een gevel van de gebouwen wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

16.2.3 — Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

16.3 — Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, onderwijs-, medische, (semi)-overheids-, sportieve, sociale en welzijnsdoeleinden;
- b. een trampolinehal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - trampolinehal';
- c. uitsluitend een woonzorggebouw, bestaande uit ten hoogste 18 niet-zelfstandige zorgeenheden en één in pandige bedrijfswoning, met bijbehorende voorzieningen, waaronder een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een opslaggebouw, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonzorggebouw';
- d. wonen in woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. ondergeschikte horeca bij de functies zoals genoemd onder a en b;
- f. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- g. webwinkels;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- b. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

16.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, ~~geldt~~ gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' of de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- b. Indien de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.

- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.
- c. Indien de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.

16.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is ~~per bouwperceel~~ maximaal 1 woning toegestaan. Indien de aanduiding 'maximum aantal toegestane woningen' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding.
- ~~b. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.~~
- ~~c. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.~~
- ~~d. De diepte mag maximaal 14 m zijn.~~
- ~~e. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.~~
- b. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 - 1. De goothoogte mag maximaal 6,5 m zijn.
 - 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 - 3. De diepte (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) mag maximaal 14 m zijn.
 - 4. De inhoud (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) moet minimaal 250 m³ zijn en mag maximaal 1.000 m³ zijn.

16.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag ~~een woning het hoofdgebouw~~ worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de woning het hoofdgebouw~~ mag worden aangebouwd;
 - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 - 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
 - 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 - 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 - 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 - 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 - 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 - 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;

7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
 - f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

16.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.

- ~~g Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

16.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 - de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 - extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [16.4.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- de regels in artikel [21](#) en [24](#) van toepassing zijn;
- het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Artikel 17 Maatschappelijk - Begraafplaats

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats en bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van columbaria mag maximaal 3 m zijn.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 4 m zijn.

Artikel 18 Natuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van een molenvijver ter plaatse van de aanduiding 'vijver';
- c. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- d. de opbouw van het landschap;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 1 m mag zijn;
- b. de erfafscheidingen boven 0,75 m hoogte minimaal 90% open moeten zijn.

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

18.3.1 Werken en 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:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- c. het graven van watergangen;
- d. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- h. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt. Indien het te bebossen oppervlak groter is dan 2.500 m² dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden;
- i. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuis-houding.

18.3.2 Uitzonderingen

Het in [18.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

18.3.3 Toelaatbaarheid

De in [18.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 19 Recreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. inrichtingen bestemd voor vrijetijdsbesteding (leisure) met een groene uitstraling;
- b. aan de bestemming ondergeschikte detailhandel;
- c. ~~aan de bestemming~~ ondergeschikte horeca bij inrichtingen bestemd voor vrijetijdsbesteding (leisure) ~~met terrassen~~;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd
- c. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. de bouwhoogte van een tokkelbaan en klimwand maximaal 8 m mag zijn.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

Artikel 20 Sport

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ondergeschikte horeca bij sportvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Van het bestemmingsvlak mag maximaal 10% worden bebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- c. De afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 10 m zijn.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m zijn.
- b. De bouwhoogte van ballenvanghekken mag maximaal 10 m zijn.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 20 m zijn.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag maximaal 5 m zijn.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. bestaande terrassen, behorende bij nabijgelegen horecagelegenheden;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen.

21.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- b. De breedte moet minimaal 2,5 m zijn en mag maximaal 4 m zijn.
- c. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m zijn.

~~21.3 Afwijken van de bouwregels~~

~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.1 voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of op het aangrenzende bestemmingsvlak, met dien verstande dat:~~

- ~~a. het bijbehorende bouwwerk alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-serre';~~
- ~~b. het bouwwerk stedenbouwkundig inpasbaar is;~~
- ~~c. de diepte maximaal 4 m mag zijn;~~
- ~~d. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;~~
- ~~e. het bouwwerk met een plat dak afgedekt wordt;~~
- ~~f. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;~~
- ~~g. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.~~

21.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [21.1](#) voor het realiseren van nieuwe terrassen, met dien verstande dat:

- a. nieuwe terrassen uitsluitend zijn toegestaan indien behorend bij nabijgelegen horecagelegenheden;
- b. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan.

Artikel 22 Verkeer - Spoorweg

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. wegen en straten;
- c. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 5 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf zijn.
- b. De gezamenlijk oppervlakte mag maximaal 150 m² zijn.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 10 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf zijn.

Artikel 23 Water

23.1 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;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de specifieke ecologische waarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

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

23.3.1 Werken en 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:

- a. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- e. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

23.3.2 Uitzonderingen

Het in [23.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

23.3.3 Toelaatbaarheid

De in [23.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **in woningen**;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- c. wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- d. detailhandel en/of dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een stomerij inleverpunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - stomerij';
- f. horeca in categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. een bed en breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. een pension ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- i. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- k. ateliers ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- l. een kwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- m. **een dierenartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartsenpraktijk'**;
- n. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- o. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- p. webwinkels;
- q. tuinen, erven en verhardingen;
- r. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, **met uitzondering van bouwwerken waarvoor in de volgende subleden is aangegeven dat die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.**
- b. Van het bouwperceel mag maximaal 50% worden bebouwd.
- c. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

24.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven.
- b. Bij nieuwbouw of herbouw van een woning mag **de woning de voorgevel van het hoofdgebouw** in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c. Voor grondgebonden woningen **gelden de volgende bepalingen geldt dat het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:**

1. De goothoogte mag maximaal ~~6~~ 6,5 m zijn.
 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
 3. De diepte (~~exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken~~) mag maximaal 14 m zijn.
 4. De inhoud ~~mag~~ (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) ~~mag~~ maximaal 1.000 m³ zijn.
 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het ~~een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft~~ aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.
- d. In afwijking van het bepaalde in het vorige sublid, moet de afstand van alle hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens op de percelen aan de:
1. Holleweg (Beesel) minimaal 5 m zijn;
 2. Kerstenbergweg 3 t/m 11 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
 3. Nieuwstraat 17 t/m 25 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
 4. Vossenbergh 1 t/m 19 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
 5. Aalmoezenier Camplaan 32 t/m 36 (Reuver) minimaal 10 m zijn;
 6. Berkenweg (Reuver) minimaal 5 m zijn;
 7. Rembrandtstraat 28 t/m 32 even (Reuver) minimaal 5 m zijn;
 8. Schinheuvel 9 t/m 15 oneven (Reuver) minimaal 8 m zijn.
- e. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
1. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
 2. ~~De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.~~
 3. ~~De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.~~
 4. ~~De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.~~
 5. ~~De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.~~
 2. Het hoofdgebouw mag worden gebouwd binnen een denkbeeldig bouwvlak met de volgende minimale en maximale afmetingen:
 - De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
 - De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
 - De inhoud per woning moet minimaal 165 m³ zijn.
 - De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het aangebouwde of tegen elkaar gebouwde woningen betreft.

24.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- b. In afwijking van het bepaalde in [24.2.1](#) onder b mag het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'garage' volledig worden bebouwd.
- c. De breedte moet minimaal 2,5 m zijn en mag maximaal 4 m zijn.
- d. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

24.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van ~~de woning~~ het hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans mag ~~een~~ het hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:

1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van ~~de woning~~ het hoofdgebouw mag worden aangebouwd;
 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
 4. de oppervlakte maximaal 6 m² mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag, buiten het denkbeeldige bouwvlak voor hoofdgebouwen, zoals bepaald volgens de voorwaarden onder [24.2.2](#), maximaal zijn:
1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- met inachtneming van het bepaalde in [24.2.1](#) onder b.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m² zijn.
 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen ~~en overkappingen~~ zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [24.2.2](#) sub a voor het inpandig verbouwen van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' tot meer woningen, met dien verstande dat:

- a. de inhoud per woning minimaal 300 m³ moet zijn;
- b. het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast. Hierover vraagt het bevoegd gezag de monumentencommissie om advies;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- f. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- g. bij de afwijking het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. ~~Reclame-uitingen ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.~~ Bij een aan-huis-gebonden beroep of aan-huis-gebonden bedrijvigheid is één reclame-uiting toegestaan met een afmeting van ten hoogste 0,5 x 1 m.

24.5.2 Detailhandel en/of dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel en/of dienstverlening toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse binnen het bouwvlak ook minimaal één woning aanwezig is;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m² mag zijn.

24.5.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer **mag** aantrekken dat:
 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

24.5.4 Strijdig gebruik

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

- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van bed & breakfast en pensions ter plaatse van de aanduiding;
- c. opslag buiten het bouwvlak;
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [24.5.1](#) onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

Artikel 25 Wonen - Beschermd dorpsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **in woningen**;
- b. ateliers ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen **en kunstateliers**, met uitzondering van de panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen **en ateliers** moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
- c. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- d. Hoofdgebouwen **en ateliers** moeten met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 12° moet zijn en maximaal 60° mag zijn.

25.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van de panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b. **De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag, buiten het bouwvlak, maximaal zijn:**
 1. 55 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m²;
 2. 60 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m²;
 3. 65 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m²;
 4. 70 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m²;
 5. 75 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m²;
 6. 80 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m²;
 7. 85 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m²;
 8. 90 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m²;
 9. 95 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 10. 100 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m²;
 11. 105 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m²;
 12. 110 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m²;
 13. 115 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m²;
 14. 120 m² op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
 15. 125 m² op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m².
- c. De goothoogte mag maximaal 3,5 m **zijn**.
- d. De **bouw**hoogte mag maximaal 6 m **zijn**.

25.2.3 Monumenten

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' gelden de volgende bepalingen:

- a. De panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
 1. voorgevelrooilijnen;
 2. goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
 3. breedte en indeling van de voorgevel van de gebouwen;
 4. dakhelling en nokrichting van de gebouwen;
 5. bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde;indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor het wonen en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is het toegestaan nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits voldaan wordt aan het bepaalde in sub a onder 1 tot en met 5.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen **en overkappingen** zijnde, mag maximaal 5 m zijn.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [25.2.1](#) voor het uitbreiden van woningen, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', met dien verstande dat:

- a. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een geringere inhoud hebben dan 380 m³, mogen uitbreiden tot 450 m³;
- b. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een inhoud hebben tussen 380 m³ en 750 m³, met maximaal 20% mogen uitbreiden, mits na uitbreiding de inhoud maximaal 800 m³ mag zijn;
- c. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een inhoud hebben van meer dan 750 m³, mogen maximaal 50 m³ uitbreiden;
- d. niet eerder krachtens deze of een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid een uitbreiding heeft plaatsgevonden;
- e. de uitbreiding van de woning geen onevenredige aantasting van de aangrenzende functies en waarden, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, tot gevolg heeft.

De omgevingsvergunning voor het afwijken wordt geweigerd indien door de uitbreiding van de woning de cultuurhistorische waarden van het pand worden of kunnen worden aangetast. Het bevoegd gezag vraagt hierover advies aan de monumentencommissie.

25.5 Specifieke gebruiksregels

25.5.1 Detailhandel bij ateliers

Ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is detailhandel **in ter plaatse vervaardigde producten** als ondergeschikte nevenactiviteit ~~van ter plaatse vervaardigde producten~~ toegestaan.

25.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;
- c. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- d. tijdelijke of permanente bewoning van caravans.

Artikel 26 Leiding - Gas

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport ~~via leidingen, van energie, gassen en vloeistoffen,~~ van gas door hogedruk gastransportleidingen, alsmede voor het bedrijfsveilig functioneren van die leidingen.

26.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond ~~geen uitsluitend~~ bouwwerken, ~~geen gebouwen zijnde ten dienste van de leiding(en)~~ worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [26.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, ~~alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van desbetreffende leiding,~~ mits:

- door de bouw of de situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding ~~e.q. geen onevenredige schade aan de andere aan de gronden gegeven bestemmingen wordt of kan worden toegebracht;~~
- het bevoegd gezag ~~vooraf~~ schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen op onbebouwde gronden, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de leiding;
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object ontstaat.

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

26.5.1 Werken en werkzaamheden

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

- het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- het ~~uitvoeren van~~ grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; ~~wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;~~

- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- ~~g. het permanent opslaan van goederen.~~

26.5.2 Uitzonderingen

Het in [26.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- ~~b. van ondergeschikte betekenis zijn;~~
- b. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- d. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd;
- e. het periodiek kappen van hakhout betreffen, als dit hoort tot de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik.

26.5.3 Toelaatbaarheid

De in [26.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slecht worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht;
- b. vooraf hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden en in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen'.

27.2 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, waarbij een verstoring van de bodem plaatsvindt met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
 1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde onderzoek 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

27.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder [27.3.2](#) dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

27.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 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, graven van tuinvijvers;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

27.3.3 Uitzonderingen

Het in [27.3.2](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

27.3.4 Toelaatbaarheid

De in [27.3.2](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek 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, voor rekening van de verstoorder 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.

Een archeologisch onderzoek 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.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde –archeologie–AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen'.

28.2 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, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde –archeologie–AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
 1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde archeologisch onderzoek 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

28.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder [28.3.2](#) dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

28.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 1.000 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 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 kabels en leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

28.3.3 Uitzonderingen

Het in [28.3.2](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

28.3.4 Toelaatbaarheid

De in [28.3.2](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek 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, voor rekening van de verstoorder 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.

Een archeologisch onderzoek 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.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
 - b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - c. wordt verwijderd;
 - d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
- voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde –archeologie–AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen'.

29.2 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, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m², en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van waarde –archeologie–AMK~~' 'overige zone - AMK terreinen' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
 1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde archeologisch onderzoek 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. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

29.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder [29.3.2](#) dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

29.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 5.000 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, 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 kabels en leidingen.

29.3.3 Uitzonderingen

Het in [29.3.2](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

29.3.4 Toelaatbaarheid

De in [29.3.2](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek 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, voor rekening van de verstoorder 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.

Een archeologisch onderzoek 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.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 30 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door:

- a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen;
- c. de landschappelijk inpassing van de gebouwen.

30.2 Bouwregels

Gebouwen en overige bouwwerken dienen naar aard en afmetingen te passen binnen het stedenbouwkundig beeld voor zover van cultuurhistorisch belang en ze dienen in overeenstemming te zijn met de volgende uitgangspunten:

- a. De bestaande beeldbepalende panden in hun bestaande verschijningsvorm handhaven, met als doelstelling het cultureel erfgoed duurzaam veilig te stellen. Bij eventuele verbouw van de panden moet de materiaalkeuze en de architectuur aangepast worden aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en het stedenbouwkundige beeld.
- b. Nieuwe, naar functie en verschijningsvorm, niet in het totaalbeeld passende bebouwing wordt geweerd.
- c. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, **tenzij de andere op deze gronden voorkomende (enkel)bestemming nieuwbouw toestaat**.
- d. Het behouden en versterken van de actuele en potentiële natuurwaarden.
- e. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving van de bebouwing behouden en herstellen.

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

30.3.1 Werken en 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:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse constructies installaties of apparatuur
- e. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

30.3.2 Uitzonderingen

Het in [30.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;

- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

30.3.3 Toelaatbaarheid

De in [30.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

30.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

30.4.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen gebouwen en andere bouwwerken te slopen die ouder zijn dan 50 jaar.

30.4.2 Uitzonderingen

Het in [30.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

30.4.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [30.4.1](#) wordt slechts verleend indien:
 - 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
 - 2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

Artikel 31 Waterstaat – Beschermingszone watergang

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergang(en);
- b. de bescherming van de specifieke ecologische waarden van de watergang.

31.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond geen bouwwerken worden gebouwd.

31.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [31.2](#) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het behoud en beheer van de watergang, met dien verstande dat:

- a. door de bouw of de situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie van de watergang;
- b. geen onevenredige schade aan de specifieke ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht;
- c. het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

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

31.4.1 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 aanleggen van wegen of paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen, of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 m.

31.4.2 Uitzonderingen

Het in [31.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

- f. het periodiek kappen van hakhout betreffen, als dit hoort tot de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
- g. normaal spitwerk betreffen tot een diepte van niet meer dan 0,30 m.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De in [31.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waterhuishoudkundige functie niet onevenredig worden aangetast;
- b. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de specifieke ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- d. hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

Artikel 32 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- f. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige kunstwerken;
- g. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- h. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- i. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- j. de realisatie en het beheer van natuurterreinen;
- k. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden;
- l. de winning van oppervlaktedelfstoffen.

32.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

32.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits gehoord Rijkswaterstaat, bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel [32.2](#) ten behoeve van:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. niet-riviergebonden activiteiten;
- c. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming
- d. rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang;
- e. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming;

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. voor riviergebonden bouwwerken, indien:
 1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 3. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;

5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 8. er sprake is van een zodanige situering van het bouwwerk dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
 9. en onder de voorwaarde dat:
 - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
 - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
 - de rivierverruimende maatregelen worden genomen;waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn;
- c. voor rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing indien:
 1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

32.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

32.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel [32.4](#) ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. voor riviergebonden activiteiten, indien:
 1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
 3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
 5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
 3. het de verwezenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
 5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
 6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
 7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 8. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
 9. en onder voorwaarde dat:
 - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
 - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
 - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,
 waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

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

32.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;

- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

32.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [32.6.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

32.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [32.6.1](#) zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerend rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Artikel 33 Waterstaat – Waterbergingsgebied

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor een waterbergende functie.

33.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 m worden gebouwd voor deze bestemming.

33.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning verlenen afwijken van het bepaalde in [33.2](#) voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van de gronden, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
 1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

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

33.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;

- d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

33.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in [33.4.1](#) is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

33.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.4.1](#) zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het waterbergend rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

Artikel 34 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 35 Algemene bouwregels

35.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De bestaande maten die hoger zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de maximaal toegestane maten.
- b. Bestaande maten die lager zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de minimaal toegestane maten.
- c. Bij herbouw is het bepaalde onder a en b van toepassing, wanneer de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

35.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag maximaal 3,5 m zijn.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangepast.

35.3 Monumenten

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' gelden de volgende bepalingen:

- a. De panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
 1. voorgevelrooilijnen;
 2. goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
 3. breedte en indeling van de voorgevel van de gebouwen,
 4. dakhelling en nokrichting van de gebouwen,
 5. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde,indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor het wonen en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is het toegestaan nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten, mits voldaan wordt aan het bepaalde in sub a onder 1 tot en met 5.

Artikel 36 Algemene gebruiksregels

36.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- b. het gebruik van (bedrijfs)woningen voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning, zoals kamerverhuur en de huisvesting van (groepen) personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast;
- f. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een pension.

36.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [36.1](#) onder ~~d e~~ voor het toestaan van een bed and breakfast, met dien verstande dat:

- a. de bed and breakfast wordt gerealiseerd in een ~~bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft~~ woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen bed and breakfast wordt geboden;
- d. de bed and breakfastvoorziening:
 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
 3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen ten behoeve van de bed and breakfast niet zijn toegestaan.

36.3 Afwijken pension

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [36.1](#) onder ~~e f~~ voor het toestaan van een pension, met dien verstande dat:

- a. het pension wordt gerealiseerd in een ~~bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft~~ woning, bestaande uit het hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijbehorende bouwwerken, en niet in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
- b. het gebruik ten behoeve van pension gekoppeld moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;

- c. er logiesmogelijkheden worden aangeboden voor 5 of meer personen, verdeeld over minimaal 2 en maximaal 10 kamer;
- d. er als nevenactiviteit maaltijden en/of dranken mogen worden verstrekt aan logerende gasten;
- e. de pensionvoorziening:
 - 1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
 - 2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
 - 3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- h. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. reclame-uitingen ten behoeve van het pension niet zijn toegestaan.

Artikel 37 Algemene aanduidingsregels

37.1 Archeologisch monument

37.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologisch monument' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische monumenten en/ of archeologisch waardevolle terreinen.

37.1.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald, dient bij de bouw en/of verbouw van bouwwerken het behoud en/of herstel van de archeologische waarden voorop te staan.

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

a. Werken en werkzaamheden

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

- 1. het ophogen, egaliseren, ontginnen, bodemverlagen en/of afgraven van gronden;
- 2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt het woelen en draineren;
- 3. het aanleggen van boomgaarden en het bebossen van gronden;
- 4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 5. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

6. het graven, verbreden, uitdiepten, dempen of verleggen van sloten, watergangen, vijvers of waterbassins;
7. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

b. Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden tot een diepte van maximaal 0,4 m die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. van ondergeschikte betekenis zijn;
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
5. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

c. Toelaatbaarheid

De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van de aanwezige oudheidkundige waarden is gewaarborgd.

37.2 Natuurontwikkelingszone

37.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurontwikkelingszone' zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingszone.

37.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurontwikkelingszone' mogen de gronden uitsluitend bebouwd worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de onderliggende bestemming.

37.3 Veiligheidszone- lpg

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 38 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten met ten hoogste 10% voor:
 1. goot- en bouwhoogten;
 2. dakhellingen;
 3. afstanden tot de bouwperceelsgrens;
 4. bebouwde oppervlakten;
- b. het bouwen van kleine bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de inrichting van jongerenontmoetingsplaatsen (JOP) mits:
 1. de oppervlakte maximaal 25 m² is;
 2. de goothoogte maximaal 3 m is;

3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mogen zijn;
4. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van of noodzakelijk zijn voor:
 1. een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken;
 2. de situering van ontsluitingen;
 3. de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede vorm van bouwvlakken, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoeleinden, met dien verstande dat:
 1. deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn;
 2. de hoogte van antennes voor privé-gebruik maximaal 15 m mag zijn;
 3. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m mag zijn;
 4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 39 Algemene wijzigingsregels

39.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen voor één nieuwe woning, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 24 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen voor drie nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 24 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

~~39.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3~~

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen voor vier nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:~~

- ~~a. de regels in artikel 24 van toepassing zijn;~~

- ~~b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;~~
- ~~c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;~~
- ~~d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;~~
- ~~e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.~~

39.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen voor maximaal 12 nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen voor vier grondgebonden woningen en zeven appartementen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding '~~wro-zone~~ wetgevingzone – wijzigingsgebied 6' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a. de regels in de artikelen [14](#), [16](#), [21](#) en [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' ~~voor de herinrichting van het gebied~~, met dien verstande dat:

- a. de regels in de artikelen [14](#), [16](#), [21](#) en [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;

- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding '~~wro-zone~~ wetgevingzone – wijzigingsgebied 8' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a. de regels in de artikelen [14](#), [16](#), [21](#) en [24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

39.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 10' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen' en/of 'Water' ten behoeve van de aanleg van een bedrijventerrein, met dien verstande dat:

- a. aangesloten wordt bij de regels in artikel [8](#), [14](#), [21](#), en [23](#);
- b. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast, wat betekent dat milieuzonering plaatsvindt door de maximaal toelaatbare milieucategorieën van bedrijvigheid af te stemmen op de gevoelige bestemmingen in de omgeving, met dien verstande dat milieucategorie 3.2 de maximaal toegestane milieucategorie is;
- c. detailhandel, zelfstandige kantoren en (bedrijfs) woningen niet zijn toegestaan;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van de belangen van derden, waaronder de belangen van bedrijven die in de omgeving zijn gevestigd;
- e. er geen belemmeringen zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt;
- f. de ontwikkeling stedenbouwkundig inpasbaar is;
- g. de ontwikkeling uit oogpunt van verkeersafwikkeling inpasbaar is;
- h. de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening;
- i. wordt voldaan aan het kwaliteitsbeleid van de gemeente Beesel zoals vastgelegd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

39.9 Wijzigingsbevoegdheid bij niet-tijdige herbouw woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door op een locatie waar een woning of bedrijfswoning aanwezig was, herbouw van die (bedrijfs)woning uit te sluiten, indien de (bedrijfs)woning is gesloopt en er niet binnen drie jaar na sloop van de (bedrijfs)woning een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen is ingediend.

Artikel 40 Overige regels

40.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

40.2 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en/of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2015', vastgesteld door de gemeenteraad in december 2011, en de 'Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 18 maart 2013.
- c. Indien de gemeentelijke beleidsregels ten aanzien van parkeren gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met dit gewijzigde beleid.

Artikel 41 Overgangsrecht

41.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

41.2 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 onder 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 42 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde gebieden.

Vastgesteld: 15 december 2014

Hernieuwd vastgesteld: 20 juni 2016

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel C Overgangsrecht

C.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 een 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

C.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 onder 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 het bepaalde onder 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. Het bepaalde onder 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 D Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde gebieden, veegplan 2019.

