

Barneveld-Noordwest

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS
Artikel 3	Agrarisch
Artikel 4	Agrarisch - Onbebouwd
Artikel 5	Bedrijf - 1
Artikel 6	Bedrijf - 2
Artikel 7	Centrum
Artikel 8	Cultuur en ontspanning
Artikel 9	Detailhandel
Artikel 10	Dienstverlening
Artikel 11	Gemengd
Artikel 12	Gemengd - Uit te werken
Artikel 13	Groen
Artikel 14	Horeca
Artikel 15	Kantoor
Artikel 16	Maatschappelijk
Artikel 17	Maatschappelijk - Uit te werken
Artikel 18	Natuur
Artikel 19	Sport
Artikel 20	Tuin
Artikel 21	Verkeer
Artikel 22	Water
Artikel 23	Wonen - 1
Artikel 24	Wonen - 2
Artikel 25	Wonen - 3
Artikel 26	Leiding - Gas
Artikel 27	Leiding - Hoogspanning
Artikel 28	Leiding - Riool
Artikel 29	Waarde - Archeologie 1
Artikel 30	Waarde - Cultureel erfgoed
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS
Artikel 31	Anti-dubbeltelregel
Artikel 32	Algemene gebruiksregels
Artikel 33	Algemene aanduidingsregels
Artikel 34	Algemene afwijkingsregels
Artikel 35	Algemene wijzigingsregels
Artikel 36	Algemene procedureregels
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS
Artikel 37	Overgangsrecht
Artikel 38	Slotregel

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Verlichtingsplan evenementenhal
Bijlage 2	Mitigatieplan Thorbeckelaan-Zuid, Barneveld

Bijlage 3	Nota Parkeernormen (2015)
Bijlage 4	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BEDRIJF - 1
Bijlage 5	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN BEDRIJF - 1 BIJ AFWIJKING
Bijlage 6	STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGING BEDRIJF - 2

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Barneveld-Noordwest' met identificatienummer 'NL.IMRO.0203.1310-0003' van de gemeente Barneveld;

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet bestaande uit ambachtelijke en/of detailhandelsactiviteiten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.4 Aanbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Afhaalhoreca

horecabedrijf dat (ook) gericht is op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

1.8 Afwijking

een afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.9 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, met uitzondering van een glastuinbouwbedrijf en een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.10 Ambachtelijk bedrijf

een bedrijf waar overwegend door middel van handwerk producten worden vervaardigd, bewerkt, onderhouden of hersteld;

1.11 Archeologisch deskundige

een regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.12 Archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.13 Autobox

een gebouw bestemd voor de stalling van auto's, andere vervoermiddelen en caravans;

1.14 Avondhorecabedrijf

horecabedrijvigheid, waaronder geen restaurants en hotels zijn begrepen, welke naar aard en openingstijden zich in hoofdzaak richt op het in avond- en nachtelijke uren uitgaande publiek, zoals cafés, bars, discotheken, dancings en/of koffiehuisen of combinaties hiervan dan wel variaties op deze bedrijfsvoering.

1.15 Bebouwing

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

1.16 Bebouwingspercentage

het in procenten uitgedrukte deel van een bouwvlak, bestemmingsvlak dan wel bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.17 Bed & breakfast

het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ongeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben door de eigenaar of hoofdbewoner van de desbetreffende woning;

1.18 Bedrijf

onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als onafhankelijk en ongeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.19 Bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.20 Bedrijfswoning

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

1.21 Beperkt kwetsbaar object

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.22 Bestaande

bestaand en legaal aanwezig op de dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.23 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 Bevoegd gezag

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

1.26 Bevi-inrichting

inrichting als bedoeld in artikel 2, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.27 Bijbehorend bouwwerk

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

1.28 Bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan de bij omschrijving van de hoofdbestemming opgesomde functies, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte;

1.29 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.30 Bouwgreens

de grens van een bouwvlak;

1.31 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.32 Bouwmarkt

een detailhandelsbedrijf waarbij bedrijfsmatig artikelen in de bouwbranche ter verkoop worden aangeboden. Tot bouwmaterialen worden onder meer gerekend: bouwstoffen zoals cement, hout en bouwstenen, wand- en vloertegels, ijzerwaren, elektrisch installatiemateriaal alsmede sanitair-, badkamer- en keukeninrichtingsmaterialen, en doe-het-zelfproducten;

1.33 Bouwperceel

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

1.34 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 Bouwvlak

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

1.36 Bouwwerk

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

1.37 Cultuur en ontspanning

voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, waaronder: podiumkunsten / theater, bioscopen, musea, expositieruimten, galleries, toeristische attracties, bowling- en poolcentra, muziek- en dansscholen, creativiteitscentra, casino's en zalencentra;

1.38 Dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.39 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich bevindt tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.40 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.41 Detailhandel in aanvullend assortimentI

detailhandel in de vorm van verkoop van artikelen die voor het koken worden gebruikt (pannen, potten, keukengereedschappen, keukentextiel), verkoop van artikelen in verband met het nuttigen van maaltijden (tafels, stoelen, serviezen, bestekken, tafelaankleding), verkoop van foodartikelen (koffie, thee, delicatessen, kruiden/specerijen, oliën, azijnen en sauzen), het verzorgen van (kook)demonstraties;

1.42 Detailhandel in aanvullend assortimentII

detailhandel in de vorm van verkoop van grootschalige artikelen (waaronder in ieder geval begrepen zwembaden en speeltoestellen) alsmede het leveren van aan een tuincentrum gerelateerde diensten in de vorm van exposities, seminars en shows;

1.43 Detailhandel volumineus

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, meubels, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

1.44 Dienstverlening

het verlenen van economische diensten aan derden;

1.45 Dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering – conform NEN 5077 – die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.46 Erf

bij de bestemming behorende gronden waarvan het gebruik ten dienste van deze bestemming is;

1.47 Evenementenhal

een gebouw en/of een terrein dat dient voor het organiseren van één of meerdaagse evenementen en activiteiten als ook beurzen, markten, manifestaties, themadagen, bedrijfsmanifestaties, ateliers, bioscopen, bowlingbanen, speeltuinen, creativiteitscentra, dansscholen, (muziek)theaters en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.48 Evenemententerrein

een terrein bedoeld en geschikt voor het houden van regelmatig terugkerende evenementen;

1.49 Extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes;

1.50 Gebouw

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

1.51 Gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.52 Geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.53 Geluidsgevoelige functies

bewoning of ander geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.54 Geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.55 Geluidsscherm

een geluidwerende voorziening in de vorm van bijvoorbeeld een scherm of een wal;

1.56 Geluidzone - industrie

de met de aanduiding 'geluidzone - industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;

1.57 Gymzaal

vertrek voor sportles op school;

1.58 Hogere waarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit Geluidhinder;

1.59 Hoofdgebouw

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

1.60 Horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van erotisch getinte vermaaksfuncties;

1.61 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.62 Hulpdiensten

brandweer, politie en ambulance;

1.63 Industrieterrein

Een terrein waarop Wgh-inrichtingen zijn toegelaten;

1.64 Kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.65 Kantoor- en/of praktijkruimte

een niet voor bewoning bestemd gedeelte van een woning of gebouw bij een woning, dat uitsluitend dient voor de uitoefening van beroepsactiviteiten van de bewoner van de woning op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

1.66 Kringloopcentrum

een bedrijf dat zich richt op de inzameling van spullen die nog bruikbaar zijn waarbij het bedrijf de spullen selecteert, sorteert en repareert en de goederen welke daarvoor geschikt zijn vervolgens verkoopt;

1.67 Kunsten cultuur

voorzieningen ten behoeve van kunst en cultuur, zoals een bibliotheek, een museum, een filmzaal en daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.68 Kunstwerk

een door kunst voortgebracht voorwerp, zoals beelden en andere bouwwerken;

1.69 Kwetsbaar object

een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder sub I van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.70 Landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.71 Maaiveld

gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein dat een gebouw of bouwwerk omgeeft;

1.72 Maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.73 Muziekkoepeel

overdekt podium voor openbare muziekuitvoeringen;

1.74 Nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.75 Natuur(wetenschap)elijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.76 Omgevingsvergunning

Vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.77 Ondergronds bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die onder het maaiveld is gelegen;

1.78 Onderhoudsgebouw

een gebouw ten behoeve van het onderhoud van een landgoed, zoals een gebouw voor de stalling van materieel, een houtloods of een berging;

1.79 Overig bouwwerk

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

1.80 Overkapping

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, bestaande uit tenminste een dak en maximaal één wand;

1.81 Pad

een weg uitsluitend bedoeld en bestemd voor langzaam verkeer, zoals voetgangers, fietsen (met trapondersteuning), snorfietsen en bromfietsen;

1.82 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.83 Particulier opdrachtgeverschap

situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning;

1.84 Peil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.85 Productiegebonden detailhandel

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

1.86 Recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.87 Relatie

een op de verbeelding opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemmingsvlakken met elkaar verbonden zijn en een eenheid vormen;

1.88 Restauratieve voorziening

voorziening voor het overdag verstrekken van drank en/of etenswaren aan bezoekers van de hoofdfunctie Detailhandel, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.89 SBI-Code

Standaard Bedrijf Indelingscode van het Centraal Bureau voor Statistiek;

1.90 Seksinrichting

een terrein, gebouw, vaar- of voertuig waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.91 Sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag (zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd;

1.92 Sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 170.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep is verzekerd

1.93 Staat van Bedrijfsactiviteiten

als bijlage(n) bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst(en) van bedrijven en instellingen;

1.94 Standplaats

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen en diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.95 Stationsgebouw

Gebouw ten behoeve van de spoorweg, dat ook kan dienen voor dienstverlening, horeca en/of kantoor;

1.96 Straalpad

vrije ruimte die nodig is voor ongehinderde ontvangst van (radio-)signaal;

1.97 Tuincentrum

een bedrijf, gericht op de verhandeling van bomen, heesters, planten, bloemen en andere siergewassen en in samenhang daarmee op de verkoop van artikelen die met de tuinbewerking of de inrichting van tuinen verband houden, zoals tuingereedschap, tuinmeubilair en tuingrond en de verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease.

1.98 Uitbouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.99 Uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.100 Uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.101 Verbeelding

De bij het bestemmingsplan behorende kaart (analoog of digitaal) waarop onder meer de begrenzing van het plan, de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen, aanduidingen en topografische en kadastrale gegevens zijn weergegeven;

1.102 Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg

tankstation waar motorbrandstoffen, waaronder lpg, worden verkocht, eventueel met ondergeschikte detailhandel en horeca;

1.103 Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

tankstation waar motorbrandstoffen, uitgezonderd lpg, worden verkocht, eventueel met ondergeschikte detailhandel en horeca;

1.104 Verkoopvloeroppervlak

alle voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel, zowel binnen als buiten;

1.105 Versstraat

detailhandel in dagverse foodproducten, waaronder begrepen een slager, een bakker en een groenteboer;

1.106 Vloeroppervlak

grootte van de oppervlakte van een bouwlaag;

1.107 Volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.108 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw;

1.109 Voorgevelrooilijn

De evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de (bestaande) bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

1.110 Voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.111 Webwinkel A

detailhandel via een online etalage, waarbij alleen een elektronische transactie tot stand komt dan wel met een opslag- en verzendfunctie, maar zonder afhaalmogelijkheid of toonzaal voor kopers;

1.112 Webwinkel B

detailhandel via een online etalage, waarbij een elektronische transactie tot stand komt en met een opslag- en verzendfunctie dan wel een afhaalmogelijkheid voor kopers, maar zonder toonzaal;

1.113 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.114 Wgh-inrichting

een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 derde lid van de Wet geluidhinder en genoemd in bijlage I, onderdeel van het Besluit omgevingsrecht, zoals deze luiden op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.115 Wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.116 Winkelvloeroppervlak

alle in pandige, voor publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.117 Wonen

het zelfstandige gehuisvest zijn van één afzonderlijk huishouden;

1.118 Woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.119 Zorgwoning

een woning die speciaal bedoeld en geschikt is voor mensen met een zorgvraag;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De hoogte van een molen

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van de wieken;

2.7 De hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.9 De oppervlakte van een ondergronds bouwwerk

onder de begane grondvloer, tussen de harten van de ondergrondse buitenste muren;

2.10 De oppervlakte van een overkapping

de loodrechte projectie van de overkapping op het maaiveld;

2.11 Het vloeroppervlak

boven de vloeren, tussen de binnenwerkse gevelvlakken en/of scheidingsmuren.

2.12 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders weergegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
- d. voor verhoudingen in procenten (%).

2.13 Maten

buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

met daaraan ondergeschikt:

- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. recreatief medegebruik;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf en/of hobbymatig agrarisch gebruik worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. er mogen geen kassen worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- b. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 3.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de brandveiligheid;
 - b. de externe veiligheid;
 - c. de verkeersveiligheid; en
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van maximaal 100 m² aan kassen.

Artikel 4 Agrarisch - Onbebouwd

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. erfontsluitingswegen;
- e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 **Bouwregels**

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

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m. mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt:

- a. het gebruik van grond als paardrijbak bij een agrarisch bedrijf, mits:
 1. de paardrijbak wordt gebruikt ten dienste van bewoners van een woning, woongebouw, bedrijfswoning die ligt in het bouwvlak waartoe de paardrijbak behoort;
 2. de paardrijbak binnen een bouwvlak dan wel aansluitend aan het bouwvlak ligt waartoe de paardrijbak behoort;
 3. de paardrijbak achter de voorgevelrooilijn ligt;
 4. de oppervlakte van de paardrijbak niet meer dan 800 m² bedraagt;
 5. de afstand tot een woning van een derde niet minder dan 50 m bedraagt.

4.3.2 Gebruik strijdig met de bestemming

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt aangemerkt het verharderen van onverharde wegen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.3.1 ten behoeve van het gebruik van grond als paardrijbak, waarbij de paardrijbak voor de voorgevelrooilijn ligt, mits:
 - a. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden, tenzij hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnende bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd' wijzigen in de bestemming 'Groen', mits:
 - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden en ecologische waarden;
 - b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Bedrijf - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 4, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen het specifieke, met die aanduiding corresponderende bedrijf toegestaan;

Aanduiding	Bedrijf	Maximum milieucategorie
(nv)	nutsvoorziening	
(op)	opslag	1

met daaraan ondergeschikt:

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 5.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot zijdelingse perceelsgrens', want daar geldt geen minimale afstand;
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tussen gebouwen', want daar geldt geen minimale afstand;
- i. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot weg', want daar geldt geen minimale afstand.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)', want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)', want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. per bouwperceel zijn één of meerdere overkappingen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven, waarbij ter plaatse van de

- aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' één of meerdere overkappingen met een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
 - f. wat betreft de situering van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, is artikel 5.2.1 van overeenkomstige toepassing wat betreft de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de goede milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m;
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2.2 ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 4 m;
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de afstandseisen in artikel 5.2.1, mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd.
5. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

1. De buitenopslag van goederen is niet toegestaan op gronden die onbebouwd dienen te blijven volgens artikel 5.2.1, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
2. Per bedrijf mag de maximum oppervlakte in gebruik voor een onzelfstandig kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 4 onder de categorieën 1 en 2, mits het geen Wgh-inrichtingen en

Bevi-inrichtingen betreft.

2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 5 dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - a. de gevolgen voor omliggende woningen niet onevenredig ongunstiger zijn dan de invloed van in artikel 5.1, sub a bedoelde bedrijven; en
 - b. het functioneren van één of meer bedrijven, die reeds in de omgeving daarvan aanwezig zijn, niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1, sub a (2) voor het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander bedrijf dan volgens de aanduiding op de verbeelding is toegestaan, mits dat bedrijf is genoemd in bijlage 4.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.1 voor het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een Webwinkel B;
5. Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen, dit met inachtneming dat een wijziging betrekking kan hebben op het toevoegen van soorten bedrijven, het afvoeren van soorten bedrijven en het wijzigen van de categorie-indeling van soorten bedrijven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin. Met inachtneming van de volgende regels:
 - a. niet meer dan 1 woning per 300 m² van het bestemmingsvlak 'Bedrijf';
 - b. de woningen dienen georiënteerd te zijn op de weg;
 - c. de voorgevel van de woning dient te staan in de voorgevelrooilijn van aansluitende bebouwing;
 - d. de minimale perceelsbreedte per woning 14 m en de minimale diepte 23 m bedraagt;
 - e. de omvang en de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de omvang en goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;
 - f. na wijziging is het bepaalde in artikel 23 en artikel 20 van overeenkomstige toepassing;
 - g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - h. aangetoond dient te worden dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 - i. voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteitseisen, zo:
 - moet de kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie; en
 - moet worden voldaan aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij;
 - j. gegarandeerd is dat de door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied verhaald worden;
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van de voornoemde wijzigingsbevoegdheden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Bedrijf - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 6 onder de categorieën A en B1,

1. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is ook het specifieke, met die aanduiding corresponderende bedrijf toegestaan;

<i>Aanduiding</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>SBI-code (2008)</i>	<i>Maximum milieucategorie</i>
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	255 / 331	3.2
(sb-11)	specifieke vorm van bedrijf - groothandel in melk- en zuivelproducten	4632/4633	3.1
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - fabriek voor eiersorteer- en verpakkingmachines	27/28/33/2561/3311	4.1
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - fabriek voor kunststof fietsonderdelen	222/255/3311	4.1
(sb-9)	specifieke vorm van bedrijf - hondenfokbedrijf	149	3.12.
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	466, 469	2
(sb- 121)	specifieke vorm van bedrijf - Gasdistributiebedrijven: gasontvang- en verdeelstations, cat. D	35 nr. D5	3.1

2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 6 onder de categorieën A en B1, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen het specifieke, met die aanduiding corresponderende bedrijf toegestaan;

<i>Aanduiding</i>	<i>Bedrijf</i>	<i>Maximum milieucategorie</i>
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf - autowasserij	2
(ga)	garage	2
(hv)	hovenier	3.1
(op)	opslag	1
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf	2
(vm)	verkooppunt motorbrandstoffen, zonder lpg	2

met daaraan ondergeschikt:

- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- j. b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitsluitend bedrijfswoning' is uitsluitend één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.
Bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - uitsluitend bedrijfswoning' niet toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' ook voor een geluidsscherm;

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' voor een reclamemast;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 6.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot zijdelingse perceelsgrens', want daar geldt geen minimale afstand;
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tussen gebouwen', want daar geldt geen minimale afstand;
- i. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot weg', want daar geldt geen minimale afstand.

6.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 6.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 6.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' want daar geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen dan op de

verbeelding is weergegeven.

6.2.3 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 6.2.1:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' want daar geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)', want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)', want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. per bouwperceel zijn één of meerdere overkappingen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' één of meerdere overkappingen met een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter zijn toegestaan;
- d. in uitzondering op het voorgaande is bij een verkooppunt motorbrandstoffen per bouwvlak één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 6 m en een oppervlakte van niet meer dan 70 m²;
- e. de bouwhoogte van een geluidsscherm mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- h. wat betreft de situering van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, is artikel 6.2.1 van overeenkomstige toepassing wat betreft de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

6.3 **Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de goede milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

6.4 **Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
- b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m;
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.2.4 ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 4 m;
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de afstandseisen in artikel 6.2.1, mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd.
5. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

1. De buitenopslag van goederen is niet toegestaan op gronden die onbebouwd dienen te blijven volgens artikel 6.2.1, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'opslag'
2. De hoogte van de buitenopslag mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte' is weergegeven;
3. Per bedrijf mag de maximum oppervlakte in gebruik voor een onzelfstandig kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 6 onder de categorieën A en B1, mits het geen Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen betreft.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 ten behoeve van de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 6 onder categorieën B2 en C dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - a. de gevolgen voor omliggende woningen niet onevenredig ongunstiger zijn dan de invloed van in artikel 6.1, sub a bedoelde bedrijven; en
 - b. het functioneren van één of meer bedrijven, die reeds in de omgeving daarvan aanwezig zijn, niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1, sub b voor het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander bedrijf dan volgens de aanduiding op de verbeelding is toegestaan, mits dat bedrijf is genoemd in bijlage 6 onder de categorieën A en B1.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.1 voor het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een Webwinkel B;
5. Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bij het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen, dit met inachtneming dat een wijziging betrekking kan hebben op het toevoegen van soorten bedrijven, het afvoeren van soorten bedrijven en het wijzigen van de categorie-indeling van soorten bedrijven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin. Met inachtneming van de volgende regels:
 - a. niet meer dan 1 woning per 300 m² van het bestemmingsvlak 'Bedrijf';
 - b. de woningen dienen georiënteerd te zijn op de weg;
 - c. de voorgevel van de woning dient te staan in de voorgevelrooilijn van aansluitende bebouwing;
 - d. de minimale perceelsbreedte per woning 14 m en de minimale diepte 23 m bedraagt;
 - e. de omvang en de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de omvang en goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;
 - f. na wijziging is het bepaalde in artikel 23 en artikel 20 van overeenkomstige toepassing;
 - g. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - h. aangetoond dient te worden dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 - i. voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteitseisen, zo:
 - moet de kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie; en
 - moet worden voldaan aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij;
 - j. gegarandeerd is dat de door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied verhaald worden;
3. Burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van de voornoemde wijzigingsbevoegdheden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. detailhandel, en alleen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' ook voor detailhandel volumineus;
- d. horeca (niet zijnde avondhorecabedrijven), uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- e. dienstverlening;
- f. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter

plaats van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;

- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuisen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. daarnaast is een overkapping met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping';
- e. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 **Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. een goede woonsituatie;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de sociale veiligheid; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
- 2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
- 3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de brandveiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid
- f. de milieusituatie; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

1. Woningen zijn niet toegestaan op de begane grond aan de zijde van de voorgevel(s) van het gebouw;
2. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;
 - a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
 - d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' is geen horeca toegestaan;
4. Voor zover detailhandel, dienstverlening dan wel horeca niet expliciet zijn uitgesloten, zijn deze functies alleen toegestaan op de begane grond.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Voor zover de aanduiding 'wonen' is opgenomen op de verbeelding, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.5 en toestaan dat het aantal woningen wordt vergroot.
2. Voor zover de aanduiding 'wonen' is opgenomen op de verbeelding, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.1 en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan.
3. Het afwijken kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
 - h. aangetoond dient te worden dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 - i. alsmede dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gewaarborgd.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorziening toegestaan;

aanduiding	Cultuur en ontspanning
(sco-5)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ballonvaartcentrum

(sco-4)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal
(sco-2)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkoepeel

- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horeca (met uitzondering van avondhorecabedrijven);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' alleen voor parkeerterrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere bebouwing' alleen voor bijzondere bebouwing in de vorm van een reclameobject;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'religie' ook voor religie;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. horecavoorzieningen en detailhandel;
- j. educatieve activiteiten ten dienste van de bestemming;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

8.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 8.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 8.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;

- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

8.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere bebouwing' mag de bouwhoogte niet meer dan 38 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de brandveiligheid;
 - d. de externe veiligheid;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de sociale veiligheid; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
 - c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
- 2. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;

- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid
- f. de milieusituatie; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5 Specifieke gebruiksregels

1. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag de maximum oppervlakte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' op de verbeelding is weergegeven;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal' mag het aantal evenementenhal exploiterende bedrijven niet meer dan één bedragen.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - dome' mag het geluidsniveau, gemeten aan de binnenzijde van de gevel van de dome niet meer bedragen dan 83dB(A) in de dagperiode, 78dB(A) in de avondperiode en 73dB(A) in de nachtperiode indien er geen ander gebruik plaats vindt binnen de inrichting. Bij gelijktijdig gebruik van meerdere hallen binnen de inrichting mag het geluidsniveau niet meer bedragen dan 65dB(A) in de nachtperiode gemeten aan de binnenzijde van de gevel van de dome.
4. De verlichting van het reclameobject op de gronden met de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning' met een maximale bouwhoogte van 38 meter moet worden aangelegd overeenkomstig de eisen in het verlichtingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden;
5. Onder verlichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het verlichtingsplan "Verlichtingsplan evenementenhal", gedateerd op 20 september 2012 opgesteld door Tauw bv;
6. De mitigerende maatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal' moeten voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig het mitigatieplan en dienen vervolgens aldus in stand te worden gehouden;
7. Onder mitigatieplan wordt in deze planregels verstaan het "Mitigatieplan Thorbeckelaan-Zuid, Barneveld", gedateerd op 23 augustus 2012 opgesteld door Tauw bv.
8. Ter plaatse van de aanduiding 'religie' mogen er, met een minimale tussentijd van twee uur, maximaal twee bijeenkomsten per dag met een maximum aantal van 2000 bezoekers per bijeenkomst plaatsvinden;
9. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal' mogen er dagelijks één of meerdere activiteiten plaatsvinden als bedoeld in artikel 1.47 met een maximum aantal van 2000 bezoekers per dag plaatsvinden;
10. De bijeenkomsten ten behoeve van religie mogen slechts gelijktijdig plaatsvinden met één of meerdere kleinere activiteiten (als bedoeld in artikel 1.47 met een maximum aantal van 2000 bezoekers per dag), indien gelijktijdig niet meer dan 2000 bezoekers op het terrein aanwezig zijn;
11. In uitzondering op het hiervoor gestelde onder 8.5 lid 8 zijn meer dan 2000 bezoekers per dag mogelijk indien de meerdere activiteiten in tijd gescheiden zijn, met een minimale tussentijd van twee uur, waardoor er gelijktijdig nooit meer dan 2000 bezoekers op het terrein aanwezig zijn.
12. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal' mag er naast het gestelde onder 8.5 lid 8, 20 keer per jaar een groter evenement met een maximum van 6000 bezoekers plaatsvinden;
13. De genoemde grotere evenementen onder 8.5 lid 11 en de kleinere bijeenkomsten als bedoeld in 8.5 lid 8 mogen niet gelijktijdig plaatsvinden;
14. Het totaal aantal bezoekers op het terrein met de bestemming Cultuur en ontspanning waarin het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementenhal' is gelegen mag niet meer bedragen dan 500.000 per jaar.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 8.1 voor het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een andere functie van cultuur en ontspanning, mits vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en alleen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus' ook voor detailhandel volumineus;

met daaraan ondergeschikt:

- b. dienstverlening;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' voor een reclamemast;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- g. van de aaneengesloten gronden die bij eenzelfde bedrijf behoren moet langs één van de zijdelingse perceelsgrenzen en langs de perceelsgrens die van de weg is afgekeerd, waaraan het perceel is gelegen, over de volle lengte van die grenzen een aaneengesloten strook grond van overal ten minste 5 m breedte onbebouwd blijven, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot zijdelingse perceelsgrens', want daar geldt geen minimale afstand.

9.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 9.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de

verbeelding is weergegeven;

- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 9.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

9.2.3 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. daarnaast is een overkapping met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte' want daar geldt de maximum hoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 **Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
- 2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2.4 ten behoeve van het

bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m;

3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

1. Het is niet toegestaan een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw te situeren op de begane grond aan de zijde van de voorgevel(s);
2. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de winkelvloeroppervlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is weergegeven;
3. Horeca en afhaalhoreca is niet toegestaan.

Artikel 10 Dienstverlening

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - verkeersveiligheidscentrum' alleen voor gebouwen ten behoeve van het verkeersveiligheidscentrum;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de

aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;

- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

10.2.2 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 10.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 10.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

10.2.3 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

10.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 **Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Gemengd

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 4) ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' voor cultuur en ontspanning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorziening toegestaan;

aanduiding	Cultuur en ontspanning
(sco-1)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - biljart- en/of poolcentrum

- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel met daaraan ondergeschikt:
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 met de daarbij behorende:
 - g. gebouwen;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
 - i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd,

uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;

- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan zij worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot zijdelingse perceelsgrens', want daar geldt geen minimale afstand;
- h. de onderlinge afstand tussen de gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tussen gebouwen', want daar geldt geen minimale afstand;
- i. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand tot weg', want daar geldt geen minimale afstand.

11.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 11.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het maximum bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 11.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

11.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
- 2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 11.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
- 3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de afstandseisen in artikel 11.2.1, mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd.
- 4. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

- 1. Buitenopslag ten behoeve van binnen de bestemming 'Gemengd' toegelaten functies is niet toegestaan buiten het bouwvlak, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

Artikel 12 Gemengd - Uit te werken

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, welke in onderstaande tabel zijn opgenomen:

aanduiding	Maatschappelijke voorzieningen
------------	--------------------------------

(gz)	gezondheidszorg
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - dorps-, buurt- en clubhuis
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang
(od)	openbare dienstverlening
(on)	onderwijs
(vl)	verenigingsleven
(zoi)	zorginstelling

b. wonen (gestapelde woningen);

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en paden;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. water;

met de daarbij behorende:

g. tuinen, erven en terreinen;

h. bouwwerken.

12.2 Uitwerkingsregels

- Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening, de in artikel 12.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
 - de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 13 meter;
 - de bebouwing dient ten minste 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gerealiseerd;
 - het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
 - het uitwerkingsplan dient te voldoen aan het vastgestelde beeldkwaliteitsplan;
 - het uitwerkingsplan dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij de uitwerking binnen de grenzen van de bestemming afwijkingsregels opnemen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

12.3 Bouwregels

- Op de gronden als bedoeld in artikel 12.1 mag niet worden gebouwd zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.
- Zo lang en voor zover het in lid 1 bedoelde uitwerkingsplan niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. bermen en beplanting;

c. paden;

d. speelvoorzieningen;

e. waterlopen, waterpartijen en waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 4 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, behoudens palen en masten waarvoor een maximum bouwhoogte van 9 m geldt.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 13.1 ten behoeve van het aanleggen van in- en uitritten om aangrenzende gebouwen en terreinen te kunnen bereiken en verlaten. De breedte van een in- en uitrit mag niet meer dan 4 m bedragen.
2. Het afwijken kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid; en
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
2. De wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid; en
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen, met uitzondering van avondhorecabedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

14.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 14.2.1 :

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het maximum bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 14.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

14.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

14.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
- 2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
- 3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw te situeren op de begane grond aan de zijde van de voorgevel(s).

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 14.1 ten behoeve van het gebruik van avondhorecabedrijven, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de sociale veiligheid; en
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15 Kantoor

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

15.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 15.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 15.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Kantoor wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin. Met inachtneming van de volgende regels:

- a. voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteitseisen, zo:
 - moet de kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie;
 - mag de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - moet worden voldaan aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. na wijziging is het bepaalde in artikel 23 en artikel 20 van overeenkomstige toepassing;

Artikel 16 Maatschappelijk

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen de specifieke, met die aanduiding corresponderende maatschappelijke voorziening toegestaan;

aanduiding	Maatschappelijke voorzieningen
(bp)	begraafplaats
(sm-8)	specifieke vorm van maatschappelijk - hulpverleningscentrum
(od)	openbare dienstverlening
(on)	onderwijs

(re)	religie
(zoi)	zorginstelling

b. medegebruik als speelvoorziening;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

16.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 16.2.1:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het maximum bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 16.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'

- want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

16.2.3 *Bijgebouwen bij bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

16.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 4 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.3 **Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

16.4 **Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.1 en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - a. de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 10% worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 3 m bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.1 voor verhoging van gedeelten van het hoofdgebouw, die om technische redenen boven het dakvlak moeten uitsteken, mits:
 - a. het bewuste gedeelte niet meer dan 3 m hoger is dan de op de verbeelding weergegeven bouwhoogte; en
 - b. de te verhogen gedeelten maximaal 10% van de oppervlakte van de het hoofdgebouw beslaan.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2.4 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
4. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de brandveiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie; en
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.1 voor gebruiken van gronden en bouwwerken voor een andere maatschappelijke voorziening, mits vanuit ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.1, voor ondergeschikte detailhandel en horeca die is gerelateerd aan de maatschappelijke voorziening die is aangeduid op de verbeelding, mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 17 Maatschappelijk - Uit te werken

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk – uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. verkeer;
- c. water en groen;
met de daarbij behorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken.

17.2 Uitwerkingsregels

1. Met toepassing van het in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde werken burgemeester en wethouders de in artikel 17.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
 - a. zorginstellingen zijn niet toegestaan;
 - b. de hoofdgebouwen dienen haaks op de weg te worden gesitueerd;
 - c. de bebouwing dient zodanig te worden gesitueerd dat deze ten minste 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gerealiseerd;
 - d. maat, schaal en oriëntatie van de bebouwing dient zich te schikken naar de directe omgeving;
 - e. bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 70%;
 - f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter;
 - g. er dient in het bestemmingsvlak voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor parkeren en verkeersafwikkeling dat is gerelateerd aan de te vestigen voorzieningen;
 - h. de voorerven zijn groen ingericht;
 - i. parkeren vindt achter op het terrein plaats;
 - j. er dient in het bestemmingsplan voldoende ruimte te worden bestemd ten behoeve van de adequate opvang en afvoer van hemelwater overeenkomstig het voor het plangebied opgestelde waterstructuurplan.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het uitwerkingsplan op te nemen:
 - a. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 17.1 en gebruik en bouwen ten behoeve van andere functies toestaan mits hierdoor geen nadelige planologische en milieuhygiënische gevolgen, dan wel overwegend gunstige gevolgen voor de functie van het omringende gebied ontstaan;
 - b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 17.2 voor het verhogen van het bebouwingspercentage tot 80%.

17.3 Bouwregels

1. Op de gronden als bedoeld in artikel 17.1 mag niet worden gebouwd, zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen;
2. Zolang een uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met het ontwerpuitwerkingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Artikel 18 Natuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

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

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het vergraven en egaliseren van gronden;
 - b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
 - d. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
 - f. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen;
 - g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
 - h. diepploegen, zijnde het extra diep - circa 0,4 m of meer - omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
 - i. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen.

2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het voorgaande lid zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke of landschappelijke waarden van de gronden daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
3. Het in artikel 18.4, eerste lid sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - c. worden uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de bestemming 'Natuur'.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- c. de gronden buiten het bouwvlak mogen per bouwperceel voor maximaal 1% worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat het percentage niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de goothoogte die voor een hoofdgebouw is toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

19.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen in afwijking van artikel 19.2.1

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' geldt het maximum bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. op de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw is artikel 19.2.1 van overeenkomstige toepassing;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning, die geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, mag niet meer dan 11 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

19.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. indien een bijgebouw geen onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan mag van het bijgebouw de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de totale oppervlakte van bijgebouwen die horen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven ;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

19.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 19.2.4 voor de bouw van tribunes, mits:
 - a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 m;

- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5% van het bestemmingsvlak.
- 2. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' alleen voor waterberging;
- c. verharding, waaronder in- en uitrit;

met de daarbij behorende:

- d. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' ook voor een overkapping;
- f. uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van een hoofdgebouw dat op aangrenzende gronden is gelegen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Uitbouwen en/of balkons, en ondergeschikte bouwdelen

Voor het bouwen van uitbouwen en/of balkons en ondergeschikte bouwdelen van het hoofdgebouw op aangrenzende gronden, gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een uitbouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- b. de diepte van een balkon mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van een uitbouw en/of balkon mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder dan 1 m mag bedragen.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'overkapping' is een overkapping toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' want daar geldt de maximum hoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' want daar geldt de maximum

hoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'groen' mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

20.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de brandveiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

20.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2.2 voor het (deels) bouwen van een overkapping van maximaal 18 m² mits de leefbaarheid van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2 ten behoeve van het bouwen van kleine bouwwerken, zoals een prieel, plantenkas, hondenkennel, volière of houtberging met in acht name van de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van kleine bouwwerken op gronden van één bouwperceel mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - b. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.
1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2, ten behoeve van het bouwen van trappenhuizen, liftschachten en portieken bij gestapelde woningen, als bedoeld in artikel 24.1 dan wel bij een zorginstelling als bedoeld in artikel 16.1 met in acht name van de volgende bepalingen:
 - a. de goothoogte van een trappenhuis en van een liftschacht mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de gestapelde woningen of de zorginstelling waaraan zij worden gebouwd, vermeerderd met 3 m;
 - b. de goothoogte van een portiek mag niet meer dan 3 m bedragen.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 20.2.2 ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn (of het denkbeeldige verlengde daarvan) tot een bouwhoogte van 2 m.
3. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie; en
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.5 Specifieke gebruiksregels

1. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' is geen verharding toegestaan.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen waarbij geldt dat wegen uit maximaal 2 rijstroken (2x1) dienen te bestaan, uitgezonderd ter

plaatsse van de aanduiding 'aantal rijstroken' want daar geldt dat het aantal rijstroken niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven, alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten;

- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. bermen;

met de daarbij behorende:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'pad' alleen voor pad;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' ook voor spoorweg;
- h. gebouwen ten behoeve van de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' mag een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven.
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is weergegeven.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op of in deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' want daar is een overkapping toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van palen, masten en verwijsborden mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van fietsenstallingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van tunnels mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een goede woonsituatie;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de brandveiligheid;
 - d. de externe veiligheid;
 - e. de sociale veiligheid; en
 - f. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
- 2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

21.4 Afwijken van de bouwregels

- 1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 21.2 ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken tot een bouwhoogte van 10 m;
- 2. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de brandveiligheid;
- c. de externe veiligheid;
- d. de verkeersveiligheid.

21.5 Specifieke gebruiksregels

1. In afwijking van artikel 21.1 zijn speelvoorzieningen niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg'.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in de bestemming 'Tuin';
2. De wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid; en
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

22.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 23 Wonen - 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen (niet zijnde gestapelde woningen);
- b. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' alleen voor standplaats(en) van woonwagen(s) met één berging en één gebouw voor sanitaire voorziening per standplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoor;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor- en/of praktijkruimte' ook voor kantoor- en/of praktijkruimte;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- h. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- het hoofdgebouw van een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 100%, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven;
- voor zover een aanduiding is weergegeven mogen woningen uitsluitend worden gebouwd op de volgende wijze:

<i>Ter plaatse van de aanduiding</i>	<i>Bouwwijze</i>
aaneengebouwd	aaneengebouwd
twee-aaneen	twee-aaneen dan wel vrijstaand
vrijstaand	vrijstaand, per bouwvlak 1 woning

- de voorgevel van een woning moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voor zover deze op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte mag worden overschreden door een dakkapel;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is weergegeven;
- een dakkapel mag uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;

23.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen bij een hoofdgebouw zonder verdieping en de goothoogte van overige, vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat:
 - de totale oppervlakte van overige bijgebouwen niet meer dan 60 m² per woning mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', want daar geldt dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan is weergegeven;
 - de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bebouwd oppervlak (m²)' want daar geldt dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

23.2.3 Woonwagendplaats

Voor een standplaats van een woonwagen gelden de volgende bepalingen:

- ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' mogen niet meer standplaatsen worden gecreëerd dan op de verbeelding is weergegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte dan op de verbeelding is weergegeven;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' mag de totale oppervlakte van de berging en het gebouw voor sanitaire voorziening niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

23.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. op de gronden die bij eenzelfde woning behoren is één overkapping toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 18 m² en mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' want daar geldt geen maximum oppervlakte;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.3 **Nadere eisen**

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de brandveiligheid;
 - d. de externe veiligheid;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de sociale veiligheid; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

23.4 **Afwijken van de bouwregels**

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 23.2.1 ten behoeve van het situeren van de voorgevel van een woning tot ten hoogste 5 m uit de bedoelde gevellijn.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 23.2.1 en toestaan dat de goothoogte van een woning, zoals weergegeven op de verbeelding, word(en) vergroot met maximaal 3 m.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 23.2.2 en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% bedraagt.
4. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.5 **Specifieke gebruiksregels**

1. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet

- toegestaan;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor- en/of praktijkruimte' bedraagt de maximum oppervlakte van de kantoor- en/of praktijkruimte per woning 100 m²;

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 24.1 en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan, mits is aangetoond dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering alsmede dat voldoende parkeergelegenheid is gewaarborgd;
2. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 24.1 en het gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits voldoende parkeerplaatsen voor de bed & breakfast aanwezig zijn conform de onderstaande tabel

Aantal kamers	Parkeernorm
1	0,43
2	0,85
3	1,28
4	1,7
5	2,13
6	2,55
7	2,98

3. Het afwijken van de gebruiksregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de brandveiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de voorgeschreven bouwwijze als bedoeld in artikel 23.2.1 komt te vervallen, de situering en de vorm van de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden weergegeven, mits:
- de geluidbelasting door het verkeer op geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid; en
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 Wonen - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- gestapeld wonen;
 - aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- met daaraan ondergeschikt:
- ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' alleen voor zorgwoning(-en);

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen met bijbehorende trappenhuizen, liftschachten en portieken
- e. bijgebouwen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor onderdoorgang ten behoeve van verkeer;
- g. tuinen, erven en parkeerplaatsen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het hoofdgebouw mag, behoudens trappenhuizen, liftschachten en portieken, uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak en moet aaneengesloten zijn;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de gevellijn indien en voorzover deze op de verbeelding is weergegeven;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van de gestapelde woningen waaraan zij worden gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven, behoudens trappenhuizen en liftschachten die maximaal 3 m hoger mogen worden dan de bouwhoogte van de gestapelde woningen waaraan zij worden gebouwd;
- f. bij een onderdoorgang is de vrije hoogte minimaal 2,5 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'minimum hoogte (m)', want daar geldt de vrije hoogte die op de verbeelding is weergegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de gevel te worden uitgevoerd als dove gevel.

24.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, balkons en ondergeschikte bouwdelen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overige bijgebouwen, balkons en ondergeschikte bouwdelen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- c. de dakhelling is 0° dan wel gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- d. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen mag - voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak - niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' want daar geldt het percentage dat op de verbeelding is weergegeven, met dien verstande dat;
 - 1. de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 30 m² per woning mag bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', want daar geldt dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
 - 2. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen.
- e. de diepte van een balkon mag niet meer dan 2 m bedragen, gemeten loodrecht op de gevel waartegen wordt gebouwd;
- f. ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en luifels zijn toegestaan, mits de overschrijding van de

bouwgrens niet meer dan 1 meter bedraagt en de afstand van die ondergeschikte bouwdelen tot de grens met gronden met de bestemming 'Verkeer' dan wel 'Groen', niet minder dan 1 m mag bedragen.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. per bouwvlak is één overkapping toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. lde brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. een goede woonsituatie;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de sociale veiligheid; en
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 36.1 van toepassing.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van één of meer aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 24.1 en de onzelfstandige huisvesting van één of meer huishoudens toestaan.
2. Het afwijken kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de brandveiligheid;
 - c. de externe veiligheid;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de milieusituatie;
 - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
 - h. aangetoond dient te worden dat de woningen passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering;

- i. alsmede dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is gewaarborgd.

Artikel 25 Wonen - 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. autoboxen
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen.

25.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen uitsluitend autoboxen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bebouwing als bedoeld in het eerste lid gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c. de oppervlakte van een autobox mag niet meer dan 25 m² bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' want daar geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is weergegeven.

Artikel 26 Leiding - Gas

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een (ondergrondse) aardgasleiding.

26.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

26.3 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 26.3 voor het oprichten van enig bouwwerk mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de gasleiding, er geen kwetsbare objecten worden toegelaten en na schriftelijke instemming van de leidingbeheerder.

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

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. diepploegen;

- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
3. Het verbod uit artikel 26.5, eerste lid is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - c. graafwerkzaamheden zijn als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 27 Leiding - Hoogspanning

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de hoogspanningsleiding en het woon- en leefmilieu.

27.2 Bouwregels

- 1. Op de in artikel 27.1 bedoelde gronden mogen in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald geen bouwwerken worden opgericht;
- 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoogspanningsmast' zijn hoogspanningsmasten toegestaan met een maximum bouwhoogte van 60 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 27.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, met uitzondering van (bedrijfs)woningen en na schriftelijke instemming van de elektriciteitsmaatschappij.

Artikel 28 Leiding - Riool

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een rioolpersleiding.

28.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwtjes ten behoeve van het leidingbeheer, met per gebouw een maximum bebouwde oppervlakte van 100 m² en een maximum bouwhoogte van 4 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 28.2 voor wat betreft het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de rioolpersleiding, en na schriftelijke instemming van de leidingbeheerder.

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

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - d. diepploegen;
 - e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in het voorgaande lid zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de leiding daardoor niet onevenredig wordt geschaad.
3. Het verbod uit artikel 28.4, eerste lid sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

29.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 10.000 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt.
2. Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat op deze gronden, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen en in het eerste lid is bepaald, geen bouwwerken mogen worden gebouwd:
 - a. voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde' meer dan 1.000 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt, uitgezonderd ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch', want daar geldt dit voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 2.000 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt;
 - b. voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' meer dan 250 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt;
 - c. voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - historische kern' meer dan 100 m² en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3

- m bedraagt;
- d. voor zover de ondergrondse bouwdiepte bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarde' meer dan 0,3 m bedraagt.
3. Als artikel 29.1, dan wel 29.2, van toepassing is, dan mag desondanks worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - indien de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld met een archeologisch onderzoeksrapport en/of advies van een archeologisch deskundige. In dat geval kan aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de voorwaarde worden verbonden dat technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
4. Indien uit de hiervoor bedoelde onderzoeksrapportage en/of advies blijkt dat de archeologische waarden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag toch een omgevingsvergunning verlenen op voorwaarde dat:
- opgravingen worden verricht en daarvan rapportage wordt gedaan; en/of
 - een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, begeleidt.

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

1. Het is binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van meer dan 10.000 m²:
- a. grondbewerkingen dieper dan 0,3 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 aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
 - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.
2. Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zoals genoemd in artikel 29.3, lid 1, sub a, b en c:
- a. bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde' over een oppervlakte van meer dan 1.500 m², uitgezonderd ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch', want daar geldt dit bij een oppervlakte van meer dan 2.000 m²;
 - b. bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' over een oppervlakte van meer dan 250 m²;
 - c. bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - historische kern' over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - d. bij 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarde'.
3. De vergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.
4. Het in artikel 29.3 lid 1 en lid 2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
- a. behoren bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, dan wel archeologisch onderzoek betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - c. de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een archeologische

rapportage en/of advies van een archeologisch deskundige.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.

Artikel 30 Waarde - Cultureel erfgoed

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultureel erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van cultuurhistorische waarden van de op die gronden aanwezige bouwwerken.

30.2 Bouwregels

De hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door de gevelbreedte, goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en oppervlakte van het grondvlak, zoals die hoofdvorm bestond op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, moet worden gehandhaafd.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 30.2, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden en na advies van de daartoe aangewezen adviescommissie.

30.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Cultureel erfgoed' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, mits op basis van een bouwhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Gebruik strijdig met de bestemming

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken van gronden voor een seksinrichting.

32.2 Parkeernormen

1. Voor nieuwe ontwikkelingen - dat wil zeggen bouwactiviteiten waarbij de bruto vloeroppervlakte toeneemt of gebruik dat nog niet bestaat op de dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan - geldt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn (en te blijven) conform de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (2015) (bijlage 3).
2. Het voorgaande geldt niet voor het vergroten van een woning.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

33.1 Antennemast

Ongeacht de bestemming van de gronden is ter plaatse van de aanduiding 'Antennemast' één antennemast toegestaan.

33.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van een antennemast gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 40 m;
- b. de afstand tot de meest nabij gelegen woning bedraagt minimaal twee maal de bouwhoogte van de mast, waarbij deze minimale afstand niet van toepassing is op bedrijfswoningen.

33.2 Evenemententerrein

33.2.1 Specifieke gebruiksregels

ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is maximaal 10 keer per jaar een evenement van niet meer dan 1 dag toegestaan en ten hoogste 1 keer per jaar een evenement van maximaal 10 dagen, exclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.

33.3 Specifieke vorm van detailhandel - Standplaats

Ongeacht de bestemming zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Standplaats' tevens bestemd voor een standplaats.

33.4 Vrijwaringszone - Spoor

Ongeacht de bestemming zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Spoor' tevens bestemd voor het railverkeersbelang.

33.4.1 Bouwregels

In afwijking van hetgeen in de bestemmingsregels is bepaald, mogen ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – Spoor' geen bouwwerken worden opgericht.

33.4.2 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 33.4.1 voor wat betreft het oprichten van:
 - 1. bouwwerken toegestaan op de als zodanig weergegeven bouwpercelen;
 - 2. bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximum bouwhoogte van 2 m;
 - 3. bebouwing ten behoeve van het beheer en onderhoud van het railverkeer binnen een afstand van 15 m uit de buitenste spoorstaaf, mits dit vanuit het oogpunt van veiligheid verantwoord wordt geacht;
 - 4. het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder lichtmasten, verwijsborden en seinpalen ten behoeve van het railverkeersbelang, met een maximum bouwhoogte van 10 m;
- b. een en ander indien het uitzicht in verband met het railverkeersbelang hierdoor niet wordt belemmerd, in verband waarmee gehoord wordt de spoorwegbeheerder.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
 - 2. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - 3. het ophogen van gronden en aanleggen van (geluids)wallen.
- b. Het verbod uit artikel 33.4.3, sub a onder 1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- c. De vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het railverkeersbelang.

33.5 Veiligheidszone - Activiteitenbesluit

33.5.1 Bouwregels

Ongeacht de bestemming zijn op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Activiteitenbesluit' geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan.

33.5.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 33.5.1 voor wat betreft beperkt kwetsbare objecten, welke zijn toegestaan overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, mits:

- a. de afstand van het gasdrukmeet- en regelstation tot het beperkt kwetsbare object niet minder bedraagt dan 2 m bij een kast en 4 m bij een kaststation;
- b. de belangen en de veiligheid van het gasdrukmeet- en regelstation niet worden geschaad;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan:
 - a. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de grens of de richting van wegen, parkeerstroken, paden, bermen en sloten en ligging van bebouwingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de werkelijke toestand van het terrein, die bij de uitmeting blijkt, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is weergegeven niet meer dan 10 m zijn;
 - b. ten behoeve van het bouwen in afwijking van de bepalingen ten aanzien van de afmetingen van de bebouwing, waaronder begrepen bebouwingspercentages, mits de afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de bij recht in het plan weergegeven maten.
2. Het afwijken van de bouwregels, als bedoeld in het eerste lid, kan niet indien enig aangrenzend terrein of enige aangrenzende bebouwing in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met het plan en/of indien op enig aangrenzend terrein de verwerkelijking van het plan wordt belemmerd en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking van de bouwregels kan worden voorkomen.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

35.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien en voor zover dringende redenen die na het vaststellen van het plan tot hun kennis zijn gekomen hiertoe aanleiding geven en voor zover het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het gebied dat in het plan is begrepen niet wordt geschaad:

1. een bestemmingsgrens tussen twee bestemmingsvlakken zodanig wijzigen, dat het kleinste bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
2. een bebouwingsgrens zodanig wijzigen, dat het bebouwingsvlak met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

35.2 Standplaats

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Standplaats' wordt toegevoegd aan de gronden, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie; en
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

1. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2, Verkeer en Tuin. Met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de omvang en de goot- en bouwhoogte dient aan te sluiten bij de omvang en goot- en bouwhoogten in de directe omgeving van het perceel;
 - b. na wijziging is het bepaalde in artikel 20 Tuin, artikel 21 Verkeer, artikel 23 Wonen - 1 en artikel 24 Wonen - 2 van overeenkomstige toepassing;
 - c. op eigen terrein, danwel in het openbaar gebied, dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - d. voldaan wordt aan alle geldende milieukwaliteitseisen, zo:
 - moet de kwaliteit van de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie; en
 - mag de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - e. gegarandeerd is dat de door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied verhaald worden;

- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 36 Algemene procedureregels

36.1 Procedure bij het stellen van nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

1. een ontwerpbesluit ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
2. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan de terinzagelegging kennis van het ontwerpbesluit in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. De kennisgeving geschiedt tevens langs elektronische weg;
3. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder 1 genoemde termijn;
4. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

37.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 38 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Barneveld-Noordwest' van de gemeente Barneveld.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Barneveld

d.d. tot vaststelling.

Mij bekend,

de griffier.