

bestemmingsplan
Zevenend-Postiljon 2015
 Gemeente Laren



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0417.ZevenendPostiljon-Va02

Datum: 2020-03-12

Contactpersoon Buro SRO: Dhr. J. van Nuland & S. Koop

Kenmerk Buro SRO: SR200076

Opdrachtgever: BEL

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels.....	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Bedrijf	13
Artikel 5 Detailhandel.....	15
Artikel 6 Gemengd	17
Artikel 7 Groen	18
Artikel 8 Groen - Landschappelijke waarden	19
Artikel 9 Horeca	20
Artikel 10 Kantoor	22
Artikel 11 Maatschappelijk.....	24
Artikel 12 Natuur	26
Artikel 13 Tuin	28
Artikel 14 Verkeer	30
Artikel 15 Water	31
Artikel 16 Wonen	32
Artikel 17 Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status)	36
Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)	37
Artikel 19 Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)	40
Artikel 20 Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)	43
3 Algemene regels	46
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel.....	46
Artikel 22 Algemene bouwregels	46
Artikel 23 Algemene gebruiksregels.....	48
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels	51
Artikel 26 Algemene procedureregels.....	52
4 Overgangs- en slotregels.....	53
Artikel 27 Overgangsrecht.....	53
Artikel 28 Slotregel.....	53

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon 2015 van de gemeente Laren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0417.ZevenendPostiljon-Va02 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning of bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf;

hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang van maximaal 7 kinderen;

1.6 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 antenne-installatie:

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

1.8 archeologische waarden

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventuele detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.12 bed & breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.14 bestaand bouwwerk:

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;

1.15 bestaand gebruik:

het op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan aanwezige gebruik;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 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;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.25 bijbehorend bouwwerk:

hieronder worden begrepen:

aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat en daaraan functioneel ondergeschikt is;

uitbouw:

een gebouw dat aan een hoofdgebouw is gebouwd en daarmee functioneel en bouwkundig één geheel vormt;

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, niet bestemd voor bewoning;

1.26 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;

1.27 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 dakkapel:

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

1.29 detailhandel:

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

1.30 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van diensten door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak publiekgerichte baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.31 erf:

de gronden met een woonbestemming gelegen binnen het bouwperceel maar buiten het bouwvlak;

1.32 evenementen:

grootschalige, periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen en thematische markten;

1.33 gebouw:

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

1.34 goot, druiplijn of boeiboord:

de laagste snijlijn van het dakvlak met de gevel;

1.35 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.36 horeca:

het bedrijfsmatig voeren van een horecagelegenheid, met als hoofdactiviteit het verstrekken van maaltijden, sterke en zwak alcoholische dranken, zoals een restaurant, bistro of café, hieronder niet begrepen hotel, herberg of andere logiesverstreckende functies;

1.37 kantoor:

gebouw of gedeelte van een gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.38 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.39 KNA conform archeologisch onderzoeksrapport:

archeologisch onderzoek, uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.40 klikoberging

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om kliko's uit het zicht te stallen;

1.41 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur;

1.42 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, sociaal-culturele doeleinden, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.43 mantelzorg:

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden aan een aantoonbaar hulpbehoevende (zoals op fysiek en/of psychisch en/of psycho-sociaal vlak) door personen uit diens direct omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.44 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna;

1.45 nutsvoorzieningen:

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, oplaadpalen voor het elektrisch vervoer, alsmede ondergrondse warmte- en koude-infrastructuur met bijbehorende opslagputten en bovengronds aftappunten;

1.46 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 25% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.47 ondergeschikte horeca:

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.48 ondergronds:

een (gedeelte van een) gebouw of ruimte, welke is gelegen beneden peil;

1.49 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient om het grondoppervlak te overkappen;

1.50 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.51 Staat van bedrijven

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

1.52 terreinen:

afgebakende grasvelden, beplante of onaangetaste stukken grond die om een huis of een ander gebouw liggen en daar bij horen qua functie;

1.53 vloeroppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, gelegen binnen de buitenste / scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren;

1.54 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.55 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing;

1.56 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.57 zorginstelling:

een instelling ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen;

1.58 zorgwoning

Een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

de afstand in meters tussen het peil en het snijpunt van het dakvlak met het buitenwerkse gevelvlak, in het geval van een lessenaarsdak uitgezonderd het hoogste snijpunt.

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 scheidsmuren) 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hobbymatige grondgebonden agrarische activiteiten, zoals het hebben van een moestuin of het houden van kleinvee;
- b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- c. kleinschalige natuurontwikkeling;

met de daarbij behorende:

- d. (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer en waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Enkel gebouwen van ondergeschikte aard zijn toegestaan, zoals schuilgelegenheden, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
 - 2. de maximale gezamenlijke oppervlakte 30 m² per perceel is;
 - 3. het aantal gebouwen per perceel niet meer dan 1;
 - 4. het geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuigen betreffen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen achter de voorgevelrooilijn en 1 meter voor de voorgevelrooilijn;
- c. overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1';
- b. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- c. een drukkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij';
- d. een timmerfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerfabriek';
- e. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- f. maximaal 3 wooneenheden op de verdieping, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3 wooneenheden op verdieping';
- g. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- i. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- j. bij de bedrijfsactiviteiten behorende bestaande bedrijfswoningen;

met de daarbij behorende:

- k. verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' danwel 'maximale bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 4 lid 2.1](#) en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. de aanwezige natuurwaarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 1 sub a](#) voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de van deze regels deeluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Detailhandel](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en / of dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen op de eerste verdieping of daarboven, waarbij maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan;
- c. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- d. verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken voor bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 5 lid 2.1](#) en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de aanwezige natuurwaarden;

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een sportschool;
- b. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- c. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte, met dien verstande dat zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan

met de daarbij behorende:

- d. verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' tevens voor een dierenweide;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bergbezinkbassin' tevens voor een bergbezinkbassin;
- d. voet- en fietspaden;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bermen en bermsloten;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder oplaadpalen;
- i. water, waterbeheer en waterberging;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- h. ondergrondse afvalinzamelvoorzieningen, kunstwerken (waaronder duikers, bruggen en faunapassages) en beeldende kunst uitingen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- c. het maximale oppervlak aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van speeltoestellen mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van lantaarnpalen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden

Artikel 8 Groen - Landschappelijke waarden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen - Landschappelijke waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. voet- en fietspaden;
- d. in- en uitritten;
- e. bermen en bermsloten;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder oplaadpalen;
- g. water, waterbeheer en waterberging.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van speeltoestellen mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van lantaarnpalen en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- b. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de aanwezige natuurwaarden

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Horeca](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een restaurant, uitsluitend op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-restaurant';
- b. wonen op de eerste verdieping of daarboven, beperkt tot het bestaande aantal woningen;

met de daarbij behorende:

- c. verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken voor bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9 lid 2.1](#) en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achterterfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 10 Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Kantoor](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij de bedrijfsactiviteiten behorende bestaande bedrijfs-/dienstwoningen;
- c. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- d. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- e. verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijken voor bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 10 lid 2.1](#) en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4.meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de aanwezige natuurwaarden;

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. onderwijs en naschoolse opvang, ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
- c. levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- d. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. bij de activiteiten behorende bestaande bedrijfs-/dienstwoningen;
- g. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;

met de daarbij behorende:

- i. verkeers- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' danwel 'maximale bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- d. per bouwperceel mag ten hoogste één dienstwoning aanwezig zijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' ten hoogste twee dienstwoningen aanwezig mogen zijn;
- e. de goot- en bouwhoogte van een dienstwoning mag ten hoogste respectievelijk 4 meter en 8 meter bedragen;
- f. de bij een dienstwoning behorende oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 50 m² bedragen;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. overkappingen niet zijn toegestaan.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken voor bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder [artikel 11 lid 2.1](#) en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt, met een maximum van 50 m²;
- b. de hoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak niet meer dan 4 meter bedraagt;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
- b. houtwallen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. recreatief en educatief medegebruik;
- e. onverharde paden;

met de daarbij behorende:

- f. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend de bestaande en vergunde bebouwing is toegestaan, waarvan de oppervlakte, goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen en informatie- en aanwijsborden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van lantaarnpalen mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen.

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

12.3.1 Verbod

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

- a. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
- b. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem met meer dan 0,1 meter, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning zal worden verleend voor het ophogen van gronden met bagger- of grondspecie;
- c. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
- e. het aanleggen van kampeer- en caravanterreinen en dagcampings, speelvelden en banen voor sportbeoefening;
- f. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
- g. het vergraven van land tot water;
- h. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;

- i. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- j. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- k. het winnen van bosstrooisel en mos.

12.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in [artikel 12 lid 3.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

12.3.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 12 lid 3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden;
- b. een schriftelijk advies is ingewonnen van een landschapsarchitect.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- c. parkeervoorzieningen;
- d. halfverdiepte parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e. groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Erkers en uitbouwen

Binnen deze bestemming mogen erkers en uitbouwen bij een op het bouwperceel aanwezig hoofdgebouw gebouwd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 5 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. de hoogte van klikobergingen mag ten hoogste 1,3 meter bedragen, het oppervlak mag niet meer dan 2 m² bedragen;
- e. het bouwen van zwembaden is niet toegestaan.

13.2.3 Gebouwde parkeervoorziening

Binnen deze bestemming mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een halfverdiepte gebouwde parkeervoorziening worden gerealiseerd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in [artikel 13 lid 2.1 sub a](#) voor het vergroten van de daar bedoelde oppervlakte tot ten hoogste 10 m², met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte in mindering wordt gebracht op de op het bouwperceel toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen;
 - 2. de afstand tussen de gebouwen en een aangrenzende bestemming '[Verkeer](#)' ten minste 3 meter bedraagt;
- b. in [artikel 13 lid 2.2 sub a](#) voor het verhogen van de hoogte van tuin- en erfafscheidingen tot ten hoogste 2 meter, indien deze zich achter de voorgevelrooilijn bevinden en niet direct grenzen aan gronden met de bestemming '[Agrarisch](#)'.

13.4 Specifieke gebruiksregels

- zwembaden en zwembadens niet zijn toegestaan
- overkappingen niet zijn toegestaan.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;

met de daarbij behorende:

- c. fiets- en voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bermstroken, taluds en beplantingen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterbeheer en waterberging;
- j. water en kruisingen met water.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder [artikel 14 lid 2.1 sub a](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend garageboxen worden gebouwd waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dat 3 meter.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van lantaarnpalen, kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;

met de daarbij behorende:

- d. bermen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken en kademuren.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd waarvan de hoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen.

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep- of bedrijf;
- b. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- g. zorgwoningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen';
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- i. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- j. erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

16.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen als hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming uitsluitend woonhuizen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. als woningtypen zijn toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-onder-een-kapwoningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- d. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, dan wel het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

16.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
- d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i. het bouwen van zwembaden is niet toegestaan;
- j. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 50 % van achtererfgebied met in achtnaam van de in het navolgende schema opgenomen oppervlakten:

totale oppervlakte per bouwperceel behorende bij een woning	maximale oppervlakte	gezamenlijke
tot 100 m ²	50 m ²	
tot 200 m ²	60 m ²	
tot 300 m ²	70 m ²	
tot 400 m ²	80 m ²	
tot 500 m ²	90 m ²	
tot 600 m ² en meer	100 m ²	

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen indien gebouwd achter de voorgevelrooilijn en 1 meter indien gebouwd voor de voorgevelrooilijn;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de aanwezige natuurwaarden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijken van maximale bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 2.1 sub c](#) voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen met ten hoogste 1 meter, tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de aanwezige natuurwaarden.

16.4.2 Afwijken voor zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 2.2](#) voor de bouw van zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het zwembad dient achter de achtergevel van de woning te zijn gelegen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale perceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m²;
- d. het zwembad mag ten hoogste 0,2 m boven het maaiveld uitsteken;
- e. de afstand tussen het zwembad en de woning dient ten minste 2,5 m te bedragen.

16.4.3 Afwijken voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. in [artikel 16 lid 2.3](#) onder a. voor het bouwen van hekwerken behorende bij tennisbanen met een hoogte van ten hoogste 4 meter.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening aan huis met een maximum van 40 m²;
- c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e. het beroep of bedrijf alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f. er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaats vinden;
- g. er geen horeca en detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte detailhandel aan de bedrijfsuitoefening en/of beroeps- en dienstuitoefening.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Afwijken voor aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 16 lid 5](#):

- a. voor een vloeroppervlak van maximaal 60 m², inclusief aan- en uitbouwen, voor een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m²;
- b. voor bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de van deze regels deelvormende Staat van bedrijfsactiviteiten, indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwvlakken mogen uitsluitend verplaatst worden binnen de bestemming '[Wonen](#)', waarbij bij verplaatsing van het bouwvlak de overige bestemmingen dienen te worden gehandhaafd;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. de voorkant van het bouwvlak dient gelijk te lopen met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen of ten hoogste 3 meter achter de huidige voorgevelrooilijn te liggen;
- d. de achterzijde van het bouwvlak mag maximaal gelijk lopen met de achterzijde van de naastgelegen woningen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 m te bedragen;
- f. van deze wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt voor panden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1 (gebieden met een wettelijke archeologische status)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 1 \(gebieden met een wettelijke archeologische status\)](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

Op de gronden met de bestemming [Waarde - Archeologie 1 \(gebieden met een wettelijke archeologische status\)](#) mag niet zonder een Omgevingsvergunning van de Rijksdienst worden gebouwd.

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

17.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Op de gronden met de bestemming [Waarde - Archeologie 1 \(gebieden met een wettelijke archeologische status\)](#) mogen zonder een Omgevingsvergunning van de Rijksdienst geen werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

17.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2 (archeologisch terrein)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2 \(archeologisch terrein\)](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 2 \(archeologisch terrein\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

18.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 19 lid 2.1 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

18.2.3 Uitzonderingen

[artikel 18 lid 2.1](#) en [artikel 18 lid 2.2](#) zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 50 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

18.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

18.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 18 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 18 lid 3](#) van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen;
- g. onderhoudswerkzaamheden.

18.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 18 lid 3.1](#) die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 2 \(archeologisch terrein\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

18.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 18 lid 3.3 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 2 \(archeologisch terrein\)](#)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 19 Waarde - Archeologie 3 (gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

19.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 19 lid 2.1 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

19.2.3 Uitzonderingen

[artikel 19 lid 2.1](#) en [artikel 19 lid 2.2](#) zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 200 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

19.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

19.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 19 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 19 lid 3](#) van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen;
- g. onderhoudswerkzaamheden.

19.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 19 lid 3.1](#) die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

19.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 19 lid 3.3 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 3 \(gebieden met een hoge verwachting of onbekende verwachting\)](#)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachting)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4 \(gebieden met een middelhoge verwachting\)](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Omgevingsvergunning - activiteit bouwen

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning - activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 4 \(gebieden met een middelhoge verwachting\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbonden voorwaarden.

20.2.2 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 20 lid 2.1 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning - activiteit bouwen geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

20.2.3 Uitzonderingen

[artikel 20 lid 2.1](#) en [artikel 20 lid 2.2](#) zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 500 m², of;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

20.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om op of in de voor '[Waarde - Archeologie 4 \(gebieden met een middelhoge verwachting\)](#)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

20.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [artikel 20 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop [artikel 20 lid 2](#) van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. zien op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande leidingen.
- g. onderhoudswerkzaamheden

20.3.3 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 20 lid 3.1](#) die betrekking heeft op de voor '[Waarde - Archeologie 4 \(gebieden met een middelhoge verwachting\)](#)' aangewezen gronden legt een KNA conform archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- b. Het bevoegd gezag verleent de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar hun oordeel uit het KNA conform archeologisch onderzoeksrapport als bedoeld in sub a genoegzaam blijkt dat:
 - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorwaarden.

20.3.4 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in [artikel 20 lid 3.3 sub b](#), kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden aan de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien sub c van toepassing is, wordt in de voorwaarden bij de Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor '[Waarde - Archeologie 4 \(gebieden met een middelhoge verwachting\)](#)' aangewezen gronden, die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn op zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Bestaande maatvoering

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan vergund en aanwezig of legaal in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in [regels hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in [regels hoofdstuk 2](#) is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van hetgeen in [regels hoofdstuk 2](#) is bepaald mogen niet worden vergroot of verhoogd;
- d. ingeval van herbouw dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing is, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- e. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het bepaalde in [artikel 27 lid 1](#) niet van toepassing is.

22.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuizen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. dakoverstekken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,6 meter.

22.3 Ondergronds bouwen

22.3.1 Onder bestaande bebouwing

Tenzij in regels hoofdstuk 2 anders is bepaald, zijn ondergrondse ruimten uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder bovengrondse bebouwing, voor zover:

- a. het aantal ondergrondse bouwlagen niet meer bedraagt dan 1 bouwlaag;
- b. bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding en toegangen zijn gesitueerd aan de van de weg afgekeerde zijde van het (hoofd)gebouw;
- c. de hoogte, gemeten ten opzichte van de beganegrondvloer, van de in sub a bedoelde toegangen niet meer dan 3 meter bedraagt;
- d. de gezamenlijke breedte van de in sub a genoemde voorzieningen en toegangen niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de achtergevel tot een maximum van 9 meter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- e. in afwijking op het bepaalde in sub a, zijn voorzieningen voor licht- en luchttoetreding toegestaan aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het gebouw binnen een strook van 1 meter vanuit de gevel van het gebouw, voor zover de gezamenlijke breedte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 25% van de breedte van de desbetreffende gevel (gemeten vanaf het maaiveld);
- f. de gedeelten van ondergrondse ruimten die niet gelegen zijn onder een bovengronds gebouw, dienen meegerekend te worden in de ingevolge [regels hoofdstuk 2](#) toegestane oppervlakte aan gebouwen;
- g. ondergrondse ruimten moeten voldoen aan de elders in deze planregels voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
- h. het bouwplan inzichtelijk maakt op welke wijze rekening is gehouden met het grondwater en eventuele wateroverlast.

22.3.2 Afwijken voor toegang ondergrondse ruimten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 3.1](#) om ondergrondse ruimten met de toegang aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het hoofdgebouw toe te laten, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel met een maximum van 5 meter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- b. de toegang tot de ondergrondse ruimte niet (direct) zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg;
- c. de afstand van de toegangsdeur tot de weg minimaal 25 meter bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het groene karakter;
- e. een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend voor één ondergrondse toegang.

22.3.3 Afwijken voor extra ondergrondse bouwlaag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 22 lid 3.1 sub a](#) om een extra ondergrondse bouwlaag toe te staan, het maximaal aantal ondergrondse bouwlagen bedraagt daarmee 2 bouwlagen, onder voorwaarde dat:

- a. er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor het grondwater en grondwaterstromen;
- b. de bouwkundige aspecten van naastgelegen panden voldoende in beeld zijn gebracht en er geen nadelige aspecten ontstaan op deze panden.

22.3.4 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

Alvorens omtrent verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 22 lid 3.2](#) te beslissen, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een landschapsdeskundige en de welstandscommissie omtrent de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 22 lid 3.2](#).

22.4 Buiten toepassing verklaring Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Gebruiksverbod

Met betrekking tot het gebruik geldt dat het niet is toegestaan onbebouwde gronden te gebruiken als:

- a. staan of -ligplaats voor onderkomens;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. het houden van paarden behoudens binnen de bestemming Agrarisch;
- d. als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

23.2 Parkeernormen

23.2.1 Norm

- a. Voor het parkeren van motorvoertuigen en/of fietsen, alsmede voor het laden of lossen van goederen dienen voldoende voorzieningen te worden getroffen op het betreffende bouwperceel, tenzij hierin op een andere wijze wordt voorzien.
- b. Bij de beoordeling van de benodigde voorzieningen wordt het geldende parkeerbeleid gehanteerd, waarbij zowel de maatvoering als normering tot stand komt op basis van de ASVV van CROW dan wel de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

23.2.2 Afwijkingsbepaling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 23 lid 2.1](#) en de parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:

- a. op andere wijze (gelijkwaardig) in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- b. praktijkcijfers omtrent het parkeren bij functie(s) aanleiding geeft om af te wijken van de in het CROW opgenomen parkeerkencijfers;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijken voor geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan, tenzij op basis van [regels hoofdstuk 2](#) reeds een omgevingsvergunning kan worden verleend en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de natuurwaarde, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van hoogtematen, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit in het belang is van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of indien noodzakelijk in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 20 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot een maximum verhoging van 2 meter;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van hekwerken en toestaan dat de bouwhoogte van hekwerken wordt verhoogd tot niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat hekwerken binnen de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' mogen worden verhoogd tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter.

24.2 Afwijken voor kleinschalige logiesaccommodaties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties (bed & breakfast) bij een woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie beschikt over maximaal 2 logieseenheden met eigen voorzieningen en biedt ruimte aan maximaal 4 personen tegelijkertijd per nacht;
- b. de aanvrager is verplicht een nachtregister bij te houden;
- c. permanent verblijf is niet toegestaan;
- d. het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft betreft de woning zelf of staat vast aan de woning;
- e. in afwijking van het bepaalde in [artikel 24 lid 2 sub d](#) kan ook ontheffing verleend worden voor het gebruik van bijgebouwen als kleinschalige logiesaccommodaties;
- f. de woonfunctie in de woning blijft in overwegende mate behouden;
- g. aangetoond dient te worden dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- h. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- i. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik van de woning voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

24.3 Afwijken ten behoeve van verspringende goothoogten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het toestaan van een hogere goothoogte ten behoeve van verspringende goothoogten onder voorwaarde dat:

- a. de goothoogte met maximaal 3 meter mag worden verhoogd met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- b. de verhoging over maximaal 1/3 van de gevellengte plaatsvindt;
- c. de verhoging toegepast mag worden op meerdere gevels;
- d. de voorgestelde gootverhoging stedenbouwkundig inpasbaar is;
- e. de voorgestelde gootverhoging passend is in het straatbeeld.

24.4 Afwijken ten behoeve van dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het toestaan van een dakterras op aan- en uitbouwen onder voorwaarde dat:

- a. de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens tenminste 2 meter dient te bedragen;
- b. hiervoor de maximale goot- en bouwhoogte overschreden mag worden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,20 meter bedraagt, gemeten vanaf de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras en wordt uitgevoerd in een open transparante constructie.

24.5 Afwijken ten behoeve van recreatief verblijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen dan wel bijbehorende bouwwerken ten behoeve van Bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, dan wel bijbehorende bouwwerken bij een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 25% van de op het perceel aanwezige bebouwing ten behoeve van Bed & breakfast in beslag wordt genomen, met een maximum van 60 m²;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed & breakfast;
- d. de Bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of anderszins voorzien wordt in een duurzame parkeergelegenheid;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van bestemmingsvlakken en/of aanduidingen ten opzichte van de feitelijke situatie of anderszins een meetverschil of indien de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft.

25.2 Voorwaarden bij wijzigingsbevoegdheid

De in [artikel 25 lid 1](#) genoemde wijzigingen zijn slechts toegestaan indien:

- a. hiervoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in het bestemmingsplan beschreven en te beschermen stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke, c.q. de milieukwaliteiten van het gebied en de omgeving;
- c. geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

25.3 Toevoegen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door voor gebouwen:

- a. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' dan wel 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' op te nemen, indien het betreffende pand is aangemerkt als rijksmonument respectievelijk gemeentelijk monument;

25.4 Wijzigingsgebied - 1

Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1" wijzigen door de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk" te wijzigen in "Wonen" en/of "Gemengd" alsmede in "Tuin", "Groen" en "Verkeer", met dien verstande dat:

- a. een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter geldt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a dat op de kruising Heideveldweg / Caliskamp is als accentuering een extra bouwlaag mogelijk waarmee de maximale goot- en bouwhoogte 14 meter mag bedragen.
- c. maximaal 31 woningen mogen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 40% van de woningen in het sociale segment liggen;
- d. naast woningen ook kleinschalige bedrijfsruimten mogen worden gerealiseerd voor bedrijvigheid met een sociaal/medisch karakter zoals een bijvoorbeeld een fysiotherapeut of orthopedische schoenmaker;

op voorwaarde dat:

- e. uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- f. aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;
- g. bij het vaststellen van het wijzigingsplan wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarden conform de Wet geluidhinder, danwel dat er voor de woningen een hogere waarde is vastgesteld;
- h. indien 500 m² of meer verharding en bebouwing wordt toegevoegd, met de waterbeheerder overleg wordt gevoerd over eventuele compensatie in de vorm van nieuw open water;
- i. de financiële uitvoerbaarheid kan worden aangetoond;
- j. in de toelichting op het wijzigingsplan nader onderbouwd wordt hoe in het verlies aan bedrijfsterrein wordt voorzien;
- k. voldaan wordt aan de volgende parkeernormen:
 - 1. appartementen 1,5 parkeerplaats / woning (in een parkeerkelder of in het openbaar gebied);
 - 2. rijwoningen 1,7 parkeerplaats / woning;
 - 3. 2-onder-1-kappers 1,9 parkeerplaats / woning;
 - 4. bedrijfsruimten 0,3/ fte en 1,0/ 100 m² bvo.

25.5 Wijzigingsgebied - 2

~~Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "Wetgevingszone wijzigingsgebied 2" wijzigen met dien verstande dat:~~

- a. ~~maximaal 6 woningen zijn toegestaan al dan niet met een aanvullende zorgfunctie;~~
- b. ~~een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 11 meter geldt;~~
- c. ~~het wijzigingsplan stedenbouwkundig in pasbaar is;~~

~~op voorwaarde dat:~~

- 4. ~~uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;~~
- 5. ~~aan de bepalingen van de Flora- en faunawet kan worden voldaan;~~
- 6. ~~indien 500 m² of meer verharding en bebouwing wordt toegevoegd, met de waterbeheerder overleg wordt gevoerd over eventuele compensatie in de vorm van nieuw open water.~~

Artikel 26 Algemene procedureregels

26.1 Afwijken

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking, zoals opgenomen in dit plan, is de in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregelde procedure van toepassing.

26.2 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging, zoals opgenomen in dit plan, is de in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening geregelde procedure van toepassing.

26.3 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het toepassen van een nadere eisenregeling, zoals opgenomen in dit plan, is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan als ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Eenmalig middels een omgevingsvergunning afgeweken van [artikel 27 lid 1 sub a](#) voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 27 lid 1 sub a](#) met maximaal 10%.
- c. [artikel 27 lid 1 sub a](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 27 lid 2 sub a](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 27 lid 2 sub a](#), na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. [artikel 27 lid 2 sub a](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon 2015 .