



Bestemmingsplan

Kerk-Avezaath, Teisterbant

Gemeente Buren

REGELS

Bestemmingsplan

Kerk-Avezaath, Teisterbant

Gemeente Buren

REGELS

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Klok Groep BV
Dhr. S. Roelofs
Kanaalstraat 200
6541 XN Nijmegen



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:
Projectnummer:
Titel:

NL.IMRO.0214.KERTeisterbant-BON1
Kerk-Avezaath, Teisterbant

Status

Concept:
Voorontwerp:
Ontwerp:
Vastgesteld:

Datum

17 mei 2021
n.v.t.
11 oktober 2021

Projectleider:

Jan Polinder

Auteur:

Jos van der Mark en Sanne Drost

Inhoudsopgave

REGELS	4
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied	14
Artikel 4 Groen	17
Artikel 5 Verkeer	19
Artikel 6 Water	21
Artikel 7 Wonen	22
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2	26
Artikel 9 Waterstaat - Beheerszone watergang	28
Hoofdstuk3 Algemene regels	29
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	38
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 16 Overgangsrecht	39
Artikel 17 Slotregel	40

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant met identificatienummer NL.IMRO.0214.KERKTeisterbant-BON1 van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0214.KERKTeisterbant-BON1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruiker van de woning.

1.6 aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

1.7 ADR

op 30 september 1957 te Genève tot stand gekomen Europese overeenkomst betreffende het internationale vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 71).

1.8 agrarisch bedrijf

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

1.9 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.11 bebouwd oppervlak

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.14 bed en breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

1.15 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.16 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.17 bedrijfswoning

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

1.18 bestaand

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die:
 1. op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren;
 2. of gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik legaal bestond en was toegestaan.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bevoegd gezag

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

1.22 bijbehorende bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Een bijbehorend bouwwerk moet functioneel en bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

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

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, welke niet is aan te merken als gebouw.

1.31 carport / overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, in het bijzonder bedoelt als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en ten hoogste twee wanden, waarvan 1 wand een bestaande wand van een overig gebouw is.

1.32 containerteelt

het kweken van planten/bomen in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage.

1.33 dagrecreatie

verblijf en activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.34 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 detailhandel

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

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.37 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.38 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.39 extensief dagrecreatief medegebruik

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

1.40 gebouw

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

1.41 gevaarlijke stoffen

stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.

1.42 grondgebonden agrarische productie

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht.

1.43 halfvrijstaande woning

een twee-onder-één-kap-woning.

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 huishouden

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.46 kantoor

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.47 kantoor- en praktijkruimte

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

1.48 kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan, of enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften een omgevingsvergunning is vereist en met geen grotere afmeting dan 25 m².

1.49 kunststofunnel

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdichting van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.50 kleinschalig kamperen

een vorm van kamperen waarbij maximaal 25 kampeermiddelen voor een korte periode en uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan.

1.51 kleinschalig wonen met zorg

een voorziening waar zorg verleend wordt voor de dagelijkse levensbehoeften en/of zorg op maat wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen.

1.52 landschappelijke beplanting

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

1.53 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.54 maatschappelijke voorzieningen/ dienstverlening

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

1.55 mantelzorg

het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband.

1.56 molen

bouwwerk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.57 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.

1.58 nevenactiviteit

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

1.59 niet-permanente teeltondersteunende voorziening

een kunststofunnel of overkapping waarbij de afdichting of afdekking per jaar niet langer dan 5 maanden is aangebracht.

1.60 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.61 perceelsgrens

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.62 productiegebonden detailhandel

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

1.63 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.64 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.65 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.66 voorgevel

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

1.67 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake is van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.68 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.69 woning

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.70 woongebouw

een gebouw of samenhangend geheel van gebouwen met een centrale ingang waarin meerdere woningen/wooneenheden aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

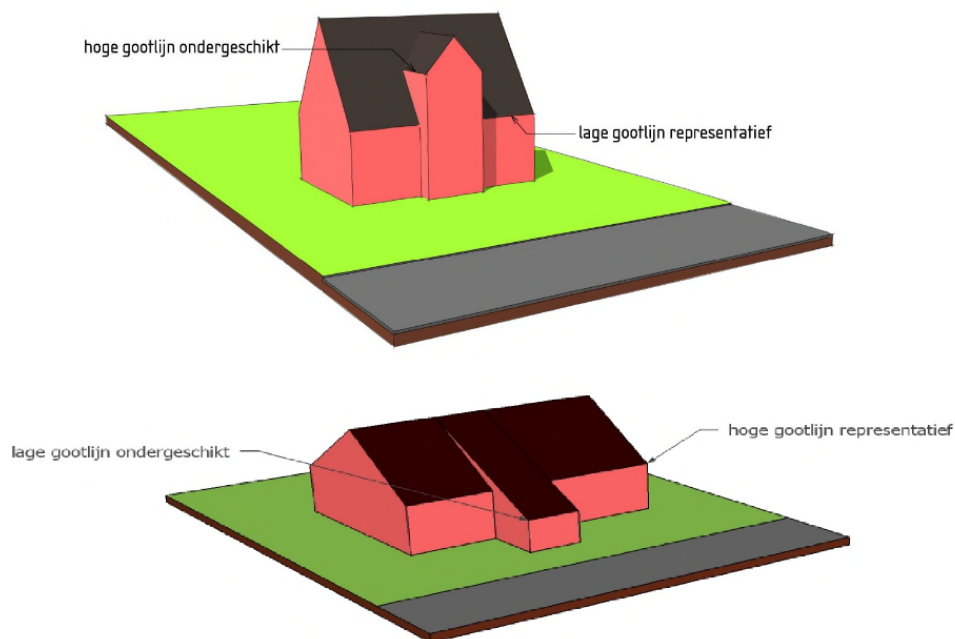
2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

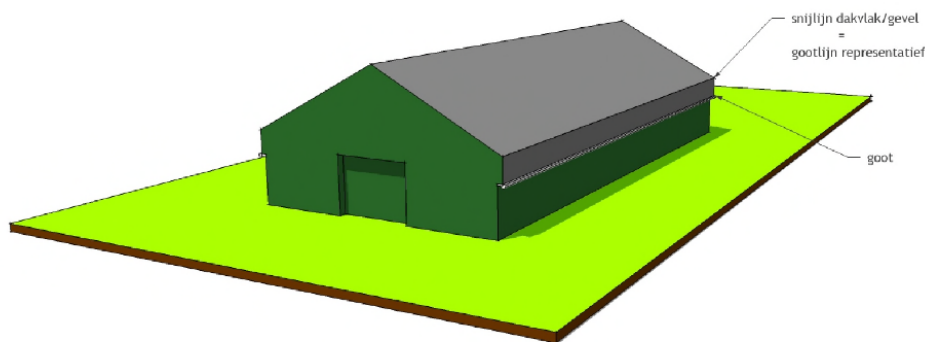
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.





2.1.4 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.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.1.8 peil

- a. Voor bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt:
 - de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt:
 - de kruin van de dijk;
- c. Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk;
- d. In andere gevallen voor bouwwerk geldt:
 - de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
- Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen;
- Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het

aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoep treden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
- e. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik.

voor zover de gronden op de verbeelding zijn aangeduid als "bouwvlak", zijn deze gronden tevens bestemd voor:

- a. niet-grondgebonden agrarische productie met bijbehorende voorzieningen en opslag, voor zover deze productie plaatsvindt als neventak van een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de grondgebonden agrarische productie;
- b. bijbehorende verwerking van agrarische producten, productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekeigen agrarische producten;
- c. bijbehorende bewoning;
- d. recreatief nachtverblijf in de vorm van kleinschalig kamperen.

3.1.1 Waarden

Tot de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de in artikel 3.1 bedoelde gronden worden gerekend:

- a. reliëf: geulen, ruggen en huisterpen;
- b. waterhuishouding: een relatief laag grond- en oppervlaktewaterpeil;
- c. watersysteem: wielen, plassen en open water;
- d. grondgebruik: een divers agrarisch gebruik, onder meer als grasland, akkerland, boomgaard en boomkwekerij, waarbij de diverse gebruiksvormen door elkaar heen voorkomen;
- e. verkaveling: een kleinschalige verkaveling, waarbij zowel regelmatige als onregelmatige en zowel strookvormige als blokvormige percelen voorkomen en die voor een deel het reliëf volgt;
- f. opgaande beplanting: relatief veel erf-, kavelgrens- en wegbepantingen, boomgaarden en bosjes, met als meest kenmerkende boomsoorten eiken, essen, iepen, lindes, fruit-, noten- en kastanjabomen;
- g. bebouwing: relatief veel bebouwing, waarbij deze zowel kan voorkomen in de vorm van geconcentreerd liggende buurtschappen en lintbebouwing als in de vorm van verspreid liggende bebouwing;
- h. flora: droge, halfnatuurlijke, kruidenrijke graslanden, akkeronkruiden en opgaande beplanting met bijbehorende onderbegroeiing;
- i. fauna: diersoorten die zijn gebonden aan opgaande beplanting (zoals vleermuizen, zang- en roofvogels en kleine zoogdieren, waaronder marterachtigen).

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwregels buiten de bouwvlakken

Op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied", voor zover gelegen buiten de bouwvlakken, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen zoals kunststof tunnels en overkappingen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. molens ten behoeve van de waterhuishouding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer

- mag bedragen dan 6m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied" wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt of boomteelt op gronden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spuitvrije zone', een en ander met dien verstande dat onder chemische gewasbeschermingsmiddelen geen biologische gewasbeschermingsmiddelen worden begrepen;
- b. een gebruik als volkstuin;
- c. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op trayvelden of op stellingen, teelt op folie of worteldoek en/of containerteelt op lavas of beton;
- d. een gebruik voor de verwerking van agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 250 m² en een gebruik voor productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekeigen agrarische producten, voor zover dit gebruik meer bedraagt dan 50 m²;
- e. de opslag van mest buiten de agrarische bouwvlakken;
- f. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en buiten de agrarische bouwvlakken uitsluitend ten behoeve van bedrijfsmatige grondgebonden agrarisch gerelateerde activiteiten, voor zover de oppervlakte van de opslag meer bedraagt dan 200 m² per perceel en/of de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 2 m;
- g. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en op de agrarische bouwvlakken, voor zover de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 4 m;
- h. de plaatsing van kampeermiddelen waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 25 m².

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 sub a voor het toestaan van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van de fruitteelt of boomteelt op een afstand van minder dan 50 meter tot bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen', mits aangetoond is dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de functie wonen is gegarandeerd.

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

3.5.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - Oeverwalgebied", zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen, voor zover deze van elders zijn aangevoerd;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanplanten van een houtopstand;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- f. het dempen, graven, verbreden, verdiepen van waterpartijen en watergangen of het aanbrengen van drainagevoorzieningen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

3.6 Onderzoek

Burgemeester en wethouders gaan pas over tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in artikel 3.5.1 indien een nader onderzoek is gebleken dat door de beoogde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten directe of indirecte gevolgen, de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, ofde mogelijkheden tot herstel of ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden aangetast en, gehoord de betrokken rivier-, dijk- of waterbeheerder, is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen, de Beleidslijn grote rivieren mede in acht genomen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e. het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten;
- f. in- en uitritten;
- g. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Groen" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- b. toestellen voor sport en spel;
- c. terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d. bestaande garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - garagebox';
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging, de waterzuivering en de hemelwaterinfiltratie.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 4.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub a genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub b genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m voor zover deze terreinafscheidingen gelegen zijn buiten de begrenzing van de gronden met de nadere aanduiding 'speelterrein';
- d. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f. de bouwhoogte van de in artikel 4.2.1 sub g genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel ten behoeve het gebruik van de gronden voor en van de aanleg van parkeervoorzieningen met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk ter plaatse te ondervangen;

- b. geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d. het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren bij behoort, gerealiseerd kan worden;
- e. er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f. indien het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

4.3.2 *Omgevingsvergunning tuin*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als tuin, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. structureel groen;
- b. een goede woon- en leefsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals wadi's en waterafvoer;
- e. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Verkeer" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a.abri's;
- b. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- c. terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e. weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. muziektent;
- i. garageboxen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 5.2.1 sub a t/m artikel 5.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub g genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- g. de bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub h genoemde bouwwerk mag niet meer bedragen dan 8 m.

5.2.3 Garageboxen

De bouwhoogte van de in artikel 5.2.1 sub i genoemde garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 *Omgevingsvergunning Wonen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 5.1 voor het gebruik van de gronden als Wonen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. structureel groen;
- b. een goede woon- en leefsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- b. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen, watergangen en bijbehorende oeverzones;
- c. bruggen, duikers of duikerbruggen ter plaatse van de functieaanduiding "brug";
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. steigers en vlonders.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Water" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. overkluizingen ter verbinding van de aangrenzende gronden;
- b. duikers, stuwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- c. bij de bouw van de in artikel 6.1 sub e genoemde bouwwerken mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 10 m²;
- d. gehoord de betrokken waterbeheerder.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huisgebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Wonen" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak;
- bij de woningen behorende bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in artikel 7.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de bepalingen zoals deze in de onderstaande tabel zijn opgenomen, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane bouwvorm	Bouwhoogte (meters)	Goothoogte (meters)	Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (zie ook artikel 7.2.5)
specifieke bouwaanduiding bv	vrijstaand	12	6, met dien verstande, dat enkel de goothoogte aan de zuidzijde van de woning maximaal 5 meter mag bedragen	3
specifieke bouwaanduiding - cvh	vrijstaand of twee-aaneen	12	6	3
specifieke bouwaanduiding - 0	vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd	12	6	3, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde woningen minimaal 2 meter dient te bedragen

7.2.3 Verbijzondering bij bouwblokken, bestaande uit meer dan 5 rijenwoningen

Indien een bouwblok bestaat uit meer dan 5 rijenwoningen dan dient er na 4 aaneengesloten rijenwoningen een verbijzondering te worden aangebracht, bijvoorbeeld een sprong in nok- of goothoogte en/of een verspringing in de rooilijn van minimaal 0,5 meter (aan die zijden die direct zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte). Deze eis geldt niet voor de 3 meest zuidelijke bouwblokken omdat er anders geen sociale woningen gerealiseerd kunnen worden.

7.2.4 Situering voorgevel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevel' dienen de naar de openbare ruimte gekeerde gevels van het hoofdgebouw van de hoekwoning een tweezijdige oriëntatie te hebben.

Bij twee naast elkaar gelegen bouwblokken in het noordelijke deelgebied moet de sprong in de voorgevelrooilijn onderling minimaal 1 meter bedragen.

7.2.5 Uitzondering afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Niet van toepassing is het gestelde in artikel 7.2.2 ten aanzien van de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens indien het betreft een gemeenschappelijke perceelsgrens tussen woningen die aan elkaar mogen worden gebouwd en indien er bij hoekwoningen in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd wordt, mits er sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit (een en ander ter beoordeling door de gemeentelijke stedenbouwkundige).

7.2.6 Bouwdiepte

De bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, de bestaande bouwdiepte maatgevend is.

7.2.7 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in artikel 7.1 sub a genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

7.2.8 Maximum aantal woningen

Het maximum aantal woningen in het plangebied mag niet meer bedragen dan 55.

7.2.9 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in artikel 7.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken op 1 perceel mag niet meer bedragen dan 3;
c. bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
f. indien het een aangebouwd bijbehorende bouwwerken aan een hoofdgebouw betreft is het gestelde in sub e niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m.

7.2.10 Erkers

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

7.2.11 Veranda's

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van veranda's voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. de volle breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mag benut worden;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 2 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.2.12 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel 7.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen en andere situaties dan bedoelt onder lid a en b van artikel 7.2.12 geldt dat, wanneer de erf- en terreinafscheiding gekeerd is naar de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied er vanaf 1 meter hoogte een open constructie is toegestaan, tot een maximale hoogte van 2 meter.
- d. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming "Wonen" wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een webwinkel.

7.3.2 Mantelzorg

Gebruik van ruimten ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt als:

- a. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- b. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- c. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken.

7.3.3 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep;
- b. het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;

- c. degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. buitenopslag niet is toegestaan.

7.3.4 *Webwinkel*

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2" dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:
 1. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 1.000 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 2. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 1.000 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2".
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerder van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 sub a indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2" zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;

- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 sub a vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2";
- b. werken en werkzaamheden in de bodem met een oppervlakte kleiner dan 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologie 4 archeologisch onderzoeksgebied 2";
- c. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

8.4.3 Verlening

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

8.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopvergunning;
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1.000 m²;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 9 Waterstaat - Beheerszone watergang

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Beheerszone watergang" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. bescherming, beheer en verbetering van watergangen;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Waterstaat - Beheerszone watergang", met uitzondering van de gronden met de eveneens voor deze gronden aangegeven bestemming "Water", mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken

Voor zover de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens voor deze gronden aangegeven bestemming "Water", mogen op deze gronden bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de bepalingen van die bestemming.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven andere bestemmingen, en uit een schriftelijke verklaring van de betrokken waterbeheerder is gebleken dat hierdoor de waterstaatkundige belangen niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Situering gebouwen

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

11.2 Situering woningen

Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in of achter de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwwerk geplaatst te worden.

11.3 Omgevingsvergunningbouwen buiten bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in artikel 11.2, ten behoeve van het niet bouwen in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak, indien en voor zover de overschrijding van de betreffende bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parencub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c. gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d. gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - beschermingszone grondwater: boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Zodoende zijn voor deze zones, naast de regels van dit plan, in beginsel eveneens de regels zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijking van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

14.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen 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, die tevens bewoond blijft;
- b. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed & breakfast;
- c. de Bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- d. indien is aangetoond dat Bed & breakfast niet gerealiseerd kan worden in de woning, kan gebruikt gemaakt worden van een bijbehorend bouwwerk;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- 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.

14.3 Erkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

14.4 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

14.5 Grenzen en aanduidingen

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 de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;

- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

14.6 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a. de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- b. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- c. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- d. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- e. indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bijbehorend bouwwerk of daarvoor bestemde unit / portocabin, mits voldaan wordt aan het volgende:
 - 1. de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²,
 - 2. de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m;
 - 3. de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd.
 - 4. voor een unit / portocabin geldt dat deze in elk geval een woonkamer, keuken, badkamer en een slaapkamer heeft.

14.7 Extra woning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de realisering van één extra woning, indien en voor zover:

- a. het uitsluitend gaat over splitsing van woningen, geen bedrijfswoning zijnde;
- b. de extra woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woning met een grotere inhoud dan 1000 m³;
- c. de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

14.8 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

14.9 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. voorzien wordt in een inpassing middels landschappelijke beplanting;
- b. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- d. er vindt geen milieubelemmering plaats voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- f. er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving.

14.10 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs-)woning ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf met in acht name van het volgende:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen;
- b. het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c. degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- h. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- i. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- j. geen buitenopslag plaatsvindt.

14.11 Algemene gebruiksafwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van een andere functie met in acht name van het volgende:

- a. de functie verandering in oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- b. vestiging van horecagelegenheden op een bedrijventerrein niet zijn toegestaan;
- c. het gebruik als seksinrichting, escortbureau, sekswinkel en prostitutiebedrijf niet is toegestaan;
- d. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- g. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- h. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- i. geen buitenopslag plaatsvindt.

14.12 Kleinschalig wonen met zorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verlenen van huisvesting van kleinschalig wonen met zorg. Het verzoek voor kleinschalig wonen met zorg moet voldoen aan de volgende criteria:

- a. de grootte van het kleinschalig wonen met zorg moet afgestemd zijn op de omgeving en de beoogde doelgroep;
- b. er is sprake van een langdurend verblijf;
- c. er mag geen sprake zijn van een te grote clustering van kleinschalige woonvormen;
- d. kleinschalige woonvormen zijn op bedrijventerreinen niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu.

14.13 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - 2. pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - 3. antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;

- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m²;
- c. een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- d. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

14.14 Dakterassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterassen met in acht name van het volgende:

- a. dakterassen niet gerealiseerd mogen worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b. dakterassen bereikbaar zijn via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c. dakterassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d. Er een afstand is van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

14.15 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

Totale perceelsgrootte	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e. voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 - 1. De oppervlakte bedraagt maximaal 30m²;
 - 2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;

14.16 Het plaatsen van een kraam ten behoeve van de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het plaatsen van een kraam ten behoeve van de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten met in acht name van het volgende:

- a. de kraam niet doelmatig op een bijbehorend agrarisch bouwvlak kan worden opgericht;
- b. de kraam een directe, ruimtelijke relatie heeft met de lokaal geproduceerde agrarische producten;
- c. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- d. de goothoogte maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 5 meter bedraagt.

14.17 Het wijzigen van de functie van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het wijzigen van de functie van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen, met in acht name van het volgende:

- a. het geen activiteiten betreft in de recreatieve en toeristische sector;
- b. de oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt;
- c. geen detailhandel plaatsvindt;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt van goederen en materieel.

14.18 Plaatsen gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het plaatsen gebouwen buiten het bouwvlak, met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet wijzigen;
- b. het moet aansluiten op een bestaand bouwvlak;
- c. de nieuwe plaats van het gebouw moet passend zijn binnen het bestaande verkavelingspatroon;
- d. er geen landschappelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Wijziging van maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, B&W wijzigen ten behoeve van het verruimen van maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

15.2 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 16.1.1 met maximaal 10 %.

16.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

16.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 16.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

16.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 16.2.1 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 17 **Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu