

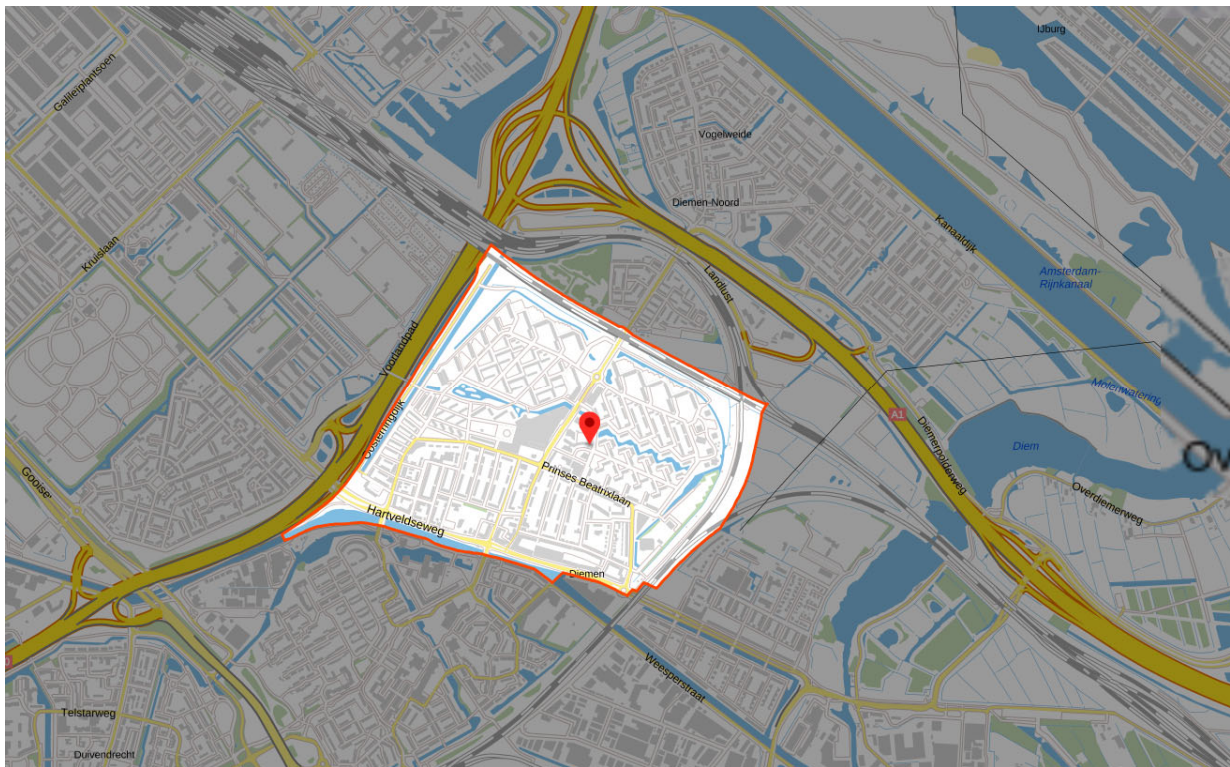
# Bestemmingsplan Centrum 2021

## Ontwerp

NL.IMRO.0384.BPcentrum2021-OW01

Team Ruimtelijke Beleid

Datum 20 juli 2021



**Documenttitel:** Bestemmingsplan Centrum 2021  
Planregels

**Status:** Definitief ontwerp

**Datum:** 20-07-2021

**Projectnaam:**

**Projectnummer:** BH3417

**Opdrachtgever:**

**Referentie:**

**Auteur(s):** Sanne Groot

**Collegiale toets:**

**Datum/paraaf toets:**

**Vrijgegeven door:**

**Datum/paraaf vrijgave:**



**Centrum 2021**

# Inhoudsopgave

## Planregels 5

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels 7

|           |                 |    |
|-----------|-----------------|----|
| Artikel 1 | Begrippen       | 7  |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 13 |

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 15

|            |                                 |    |
|------------|---------------------------------|----|
| Artikel 3  | Centrum                         | 15 |
| Artikel 4  | Gemengd - 1                     | 17 |
| Artikel 5  | Gemengd - 2                     | 19 |
| Artikel 6  | Gemengd - 3                     | 21 |
| Artikel 7  | Gemengd - 4                     | 23 |
| Artikel 8  | Gemengd - 5                     | 25 |
| Artikel 9  | Groen                           | 27 |
| Artikel 10 | Horeca                          | 28 |
| Artikel 11 | Maatschappelijk - Begraafplaats | 29 |
| Artikel 12 | Maatschappelijk - Overig        | 30 |
| Artikel 13 | Maatschappelijk - Scholen       | 32 |
| Artikel 14 | Maatschappelijk - Wonen         | 33 |
| Artikel 15 | Recreatie                       | 35 |
| Artikel 16 | Sport                           | 36 |
| Artikel 17 | Tuin                            | 37 |
| Artikel 18 | Verkeer                         | 38 |
| Artikel 19 | Verkeer - Railverkeer           | 39 |
| Artikel 20 | Verkeer - Weg                   | 40 |
| Artikel 21 | Water                           | 41 |
| Artikel 22 | Wonen - 1                       | 42 |
| Artikel 23 | Wonen - 2                       | 44 |
| Artikel 24 | Leiding - Gas                   | 46 |
| Artikel 25 | Leiding - Hoogspanning          | 47 |
| Artikel 26 | Waarde - Archeologie 2          | 48 |
| Artikel 27 | Waarde - Archeologie 3          | 50 |
| Artikel 28 | Waarde - Cultuurhistorie        | 52 |
| Artikel 29 | Waterstaat - Waterkering        | 53 |

### Hoofdstuk 3 Algemene regels 55

|            |                            |    |
|------------|----------------------------|----|
| Artikel 30 | Anti-dubbeltelregel        | 55 |
| Artikel 31 | Algemene bouwregels        | 56 |
| Artikel 32 | Algemene gebruiksregels    | 57 |
| Artikel 33 | Algemene aanduidingsregels | 58 |
| Artikel 34 | Algemene afwijkingsregels  | 59 |
| Artikel 35 | Algemene wijzigingsregels  | 60 |
| Artikel 36 | Algemene procedureregels   | 61 |
| Artikel 37 | Overige regels             | 62 |

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 63

|            |                |    |
|------------|----------------|----|
| Artikel 38 | Overgangsrecht | 63 |
| Artikel 39 | Slotregel      | 64 |

## Bijlagen

### Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

**Bijlage 2      Staat van horeca-activiteiten**

**Bijlage 3      Kaart GSM en UMTS masten**



# Planregels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      plan:

het bestemmingsplan Centrum 2021 van de gemeente Diemen;

### 1.2      bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0384.BPcentrum2021-OW01 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- en uitbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat in functioneel en/of bouwkundig opzicht één geheel vormt met het hoofdgebouw, terwijl het in bouwkundig opzicht herkenbaar is als een ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw;

### 1.6      aan huis gebonden beroep of bedrijf:

beroeps- en of bedrijfsmatige activiteit die door de bewoner(s) wordt uitgeoefend en die door zijn aard, omvang en intensiteit ondergeschikt is aan en passend is bij de woonfunctie;

### 1.7      antennedragers:

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

### 1.8      antenne-installatie:

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

### 1.9      archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

### 1.10      bebouwing:

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

### 1.11      bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden gebouwd;

### 1.12      bed & breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend en die voorziet in een ondergeschikte, kortdurende, onzelfstandige verblijfsvoorziening voor uitsluitend logies al dan niet met ontbijt

### 1.13      bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

**1.14 bedrijfswoning:**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

**1.15 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)**

de totale vloeroppervlakte van een ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.16 bestaand:**

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegestaan en aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik, bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 bijgebouw:**

een op een bouwperceel gelegen vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.20 bijzondere centrumdoeleinden:**

bij een dorpscentrum passend gebruik van het verblijfsgebied voor onder andere: een weekmarkt en jaarlijks evenement;

**1.21 bouwen:**

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

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.23 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder of kap;

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.26 bouwvlak:**

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

**1.27 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

**1.28 carport:**

een bouwwerk met ten minste twee open wanden voorzien van een gesloten dak ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen;

**1.29 cultuurhistorischewaarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

**1.30 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.31 dakopbouw/gevelopbouw:**

een toevoeging aan de bouwmassa door wijziging van het dak, al dan niet gepaard gaand met het verhogen van de nok- of goothoogte, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

**1.32 detailhandel:**

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

**1.33 dienstverlening:**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.34 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.35 erf:**

de oppervlakte van het achter de voorgevelrooilijn gelegen gedeelte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

**1.36 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overige);

**1.37 gebouw:**

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

**1.38 geluidgevoelige functies:**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

**1.39 geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.40 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.41 horeca:**

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

**1.42 huishouden:**

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

**1.43 kantoor:**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, al dan niet met baliefunctie;

**1.44 kap of kapverdieping:**

een ruimte in een gebouw, die door overwegend schuine dakvlakken wordt begrensd;

**1.45 kelder:**

een ondergronds (gedeelte van een) gebouw;

**1.46 kiosk:**

een vrijstaand bouwwerk van beperkte omvang dat voor detailhandel en lichte horeca (categorie 1 en 2a van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 2) gebruikt kan worden;

**1.47 kleinschalige windturbine:**

windturbine die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving kan worden geplaatst;

**1.48 maatschappelijke voorziening:**

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

**1.49 nutsvoorziening:**

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling (inclusief de aan deze voorzieningen bevestigde reclameobjecten);

**1.50 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een geheel of gedeeltelijk gesloten dak;

**1.51 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
  1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- d. in alle andere gevallen de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk.

**1.52 prostitutie:**

het zich ten behoeve van een ander tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten;

**1.53 raamprostitutie:**

het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;

**1.54 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.55 Staat van horeca-activiteiten:**

de Staat van Horeca-activiteiten (bijlage 2) die van deze regels deel uitmaakt;

**1.56 straatmeubilair:**

bouwwerken van beperkte omvang en met een openbare functie, zoals lantaarnpalen,abri's, telefooncellen, zitbanken, rijwielstandaards, speelwerktuigen, gedenktekens, informatiezuilen (inclusief de aan deze bouwwerken bevestigde reclameobjecten);

**1.57 tarra oppervlakte:**

De gezamenlijke oppervlakte van constructie, buitenwanden en ruimten lager dan 1,5 m<sup>2</sup>;

**1.58 verblijfsgebied:**

gedeelte van de openbare ruimte dat hoofdzakelijk is bestemd en is ingericht voor langzaam verkeer, doch in ondergeschikte mate tevens fungerend als erftoegangsweg;

**1.59 verhuurbaar vloeroppervlak:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte (inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke) die wordt gebruikt voor winkelruimte ten behoeve van de detailhandel en commerciële en/of dienstverlenende bedrijven c.q. instellingen, exclusief ruimten voor verkeersoppervlak, technische-installatie ruimten en tarra oppervlak;

**1.60 volkstuinen:**

gronden voor particulier gebruik waarop onder meer op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

**1.61 voorgevel:**

de voorgevel zoals deze bij de bouw van het betrokken gebouw oorspronkelijk is gerealiseerd. Van een woning op de hoek van twee straten is slechts één gevel de voorgevel. Voor de bepaling van de voorgevel geldt in eerste instantie de naar de weg toegekeerde zijde of indien deze nog geen duidelijkheid geeft, de gevel waar de voordeur of hoofdingang van de woning is gelegen of in laatste instantie de zijde waaraan de hoofdontsluiting van het perceel is gesitueerd;

**1.62 voorgevelrooilijn:**

de lijn aangegeven op de verbeelding danwel in afwezigheid daarvan in een bouwblok de denkbeeldige lijn door de voorgevel, welke lijn bij hoekwoningen wordt geacht te zijn doorgetrokken tot de zijdelingse perceelsgrens;

**1.63 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

**1.64 werk:**

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

**1.65 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.66 woongebouw:**

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwingspercentage berekenen:**

het bebouwingspercentage wordt berekend over het bouwperceel, binnen de bouwgrens;

### **2.2      bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      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;

### **2.6      ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;

### **2.7      oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren (of, bij afwezigheid van gevelvlakken, tussen de buitenzijden van het dak), neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.8      verticale diepte van een gebouw:**

vanaf het peil tot aan het diepste punt van het gebouw;





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend op verdiepingen, met uitzondering van toegangen en bergingen;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- d. detailhandel;
- e. horeca van de categorie 1 t/m 3 van de Staat van horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 2;
- f. de functies b tot en met e zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en kelder;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kelder' tevens voor ondergrondse parkeerplaatsen,

met daarbij behorende:

- h. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- i. bergingen;
- j. verkeer;
- k. bruggen en duikers;
- l. groenvoorzieningen;
- m. kleinschalige windturbines;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- c. het totale verhuurbaar vloeroppervlak van de detailhandels-, horeca- en dienstverlenende bedrijven mag in totaal niet meer dan 17.500 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - kelder' mag de verticale bouwdiepte niet meer bedragen dan 9 meter.
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.3 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;

- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 3.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder c en toestaan dat het totale verhuurbaar vloeroppervlak wordt vergroot tot maximaal 18.000 m<sup>2</sup>;
- b. de in lid 3.3 onder a opgenomen afwijkingen kan slechts en alleen worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.
- c. ter plaatse van de maatvoering 'minimum aantal parkeerplaatsen' dient het aantal parkeerplaatsen minimaal het aangeduide aantal parkeerplaatsen te bedragen.

## Artikel 4      Gemengd - 1

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kleinschalige windturbines;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven.
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven.

#### 4.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 meter;
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.4    Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;

- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 4.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

## Artikel 5      Gemengd - 2

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' voor kinderdagverblijven;
- e. de functies onder sub b tot en met d zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;

met daaraan ondergeschikt:

- f. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- g. erven en tuinen;
- h. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. kleinschalige windturbines;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 5.2      Bouwregels

#### 5.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw': een dakopbouw waarbij de maximale goothoogte mag worden overschreden waarbij geldt dat:
  - 1. de dakopbouw aan de voorzijde is voorzien van het bestaande schuine gevelvlak, of het verlengde hiervan;
  - 2. de oorspronkelijke nokhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

#### 5.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 meter;
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 5.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;

- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.4 Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 5.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

### 5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.
- c. ter plaatse van de maatvoering 'minimum aantal parkeerplaatsen' dient het aantal parkeerplaatsen minimaal het aangeduide aantal parkeerplaatsen te bedragen.

## Artikel 6      Gemengd - 3

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- d. bedrijven met categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5' is per bestemmingsvlak maximaal 1 horecabedrijf met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> van de categorie 1 t/m 2a van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan;
- f. de functies onder sub b tot en met e zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;

met daaraan ondergeschikt:

- g. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- h. erven en tuinen;
- i. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw': een dakopbouw waarbij de maximale goothoogte mag worden overschreden waarbij geldt dat:
  - 1. de dakopbouw aan de voorzijde is voorzien van het bestaande schuine gevelvlak, of het verlengde hiervan;
  - 2. de oorspronkelijke nokhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

#### 6.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 meter;
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 6.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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



- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.

## Artikel 7      Gemengd - 4

### 7.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- d. bedrijven met categorie A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' zijn de bedrijven met aanduidingen zoals opgenomen in Bijlage 1 niet toegestaan;
- f. detailhandel;
- g. de functies onder b tot en met f zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- h. de functies onder b tot en met f zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - niet wonen' op alle bouwlagen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' tevens voor parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- k. erven en tuinen;
- l. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2      Bouwregels

#### 7.2.1    Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw: een dakopbouw waarbij de maximale goothoogte mag worden overschreden waarbij geldt dat:
  1. de dakopbouw aan de voorzijde is voorzien van het bestaande schuine gevelvlak, of het verlengde hiervan;
  2. de oorspronkelijke nokhoogte met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

#### 7.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 meter;
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - parkeren" dient het aantal parkeerplaatsen minimaal 1 parkeerplaats per woning en 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak te bedragen.

## Artikel 8      Gemengd - 5

### 8.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' waar wonen op de begane grond is uitgesloten;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- d. bedrijven tot en met categorie B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf uitgesloten' zijn de bedrijven aanduidingen zoals opgenomen in Bijlage 1 niet toegestaan;
- f. detailhandel;
- g. per bestemmingsvlak is maximaal 1 horecabedrijf met een oppervlak van maximaal 250 m<sup>2</sup> van de categorie 1 t/m 3 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan, met uitzondering van:

| Aanduiding                                                     | Maximum aantal en maximum bruto vloeroppervlakte per bestemmingsvlak | Toegestane categorie van de Staat van horeca-activiteiten |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' | 1 horecabedrijf<br>250 m <sup>2</sup>                                | Categorie 1 t/m 2a                                        |
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' | 2 horecabedrijven<br>400 m <sup>2</sup>                              | Categorie 1 t/m 3                                         |
| Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3' | 2 horecabedrijven<br>600 m <sup>2</sup>                              | Categorie 1 t/m 3                                         |

- h. de functies onder sub b tot en met g zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' tevens voor parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- k. erven en tuinen;
- l. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2      Bouwregels

#### 8.2.1      Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven.

#### 8.2.2      Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden, een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;

- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 meter;
- e. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 8.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. In afwijking van 8.1 onder g zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2' maximaal twee horecavestigingen met een gezamenlijk bruto oppervlak van 500 m<sup>2</sup> toegestaan.

### 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - parkeren" dient het aantal parkeerplaatsen minimaal 1 parkeerplaats per woning en 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak te bedragen.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - buurttuin' ook voor een gemeenschappelijke buurttuin;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' ook voor een speeltuin;

met daaraan ondergeschikte:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - buurttuin' met inachtneming van de volgende regels:
  1. het gezamenlijk grondoppervlak van bergkasten en hobbykasten mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen
  2. de hoogte van bergkasten en hobbykasten mag maximaal 3,0 meter bedragen.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  2. maximaal 5 meter voor speelvoorzieningen;
  3. maximaal 2 meter voor terreinafscheidingen;
  4. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 10     Horeca

### 10.1     Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca-activiteiten behorende tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten opgenomen in bijlage 2;

met daarbij behorende:

- b. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 10.2     Bouwregels

#### 10.2.1   Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven.

#### 10.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 11      Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **11.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een begraafplaats;

met daarbij behorende;

- b. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **11.2      Bouwregels**

#### *11.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen deze bestemming zijn maximaal 2 gebouwen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *11.2.2   Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## Artikel 12      Maatschappelijk - Overig

### 12.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen voor zover het niet gaat om geluidsgevoelige gebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' voor kinderdagverblijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- d. horecavoorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4' is horeca van de categorie 1 t/m 3 van de Staat van horeca-activiteiten toegestaan, uitsluitend op de begane grond;

met daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. kleinschalige windturbines;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2      Bouwregels

#### 12.2.1    Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

#### 12.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,30 meter;
- d. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- f. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- g. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 12.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 12.2.4 *Kleinschalige windturbines*

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 12.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

## Artikel 13      Maatschappelijk - Scholen

### 13.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. scholen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' voor kinderdagverblijven.

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 13.2      Bouwregels

#### 13.2.1      Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 13.2.2      Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 14     Maatschappelijk - Wonen

### 14.1     Bestemmingsomschrijving

de voor 'Maatschappelijk - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. horeca-activiteiten voor uitsluitend een ondergeschikt restaurant behorende tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen in Bijlage 2.

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kleinschalige windturbines;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 14.2     Bouwregels

#### 14.2.1   Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 14.2.2   Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, exclusief zij- en achterpaden,
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,30 meter;
- d. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,0 meter bedragen;
- f. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- g. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen.

#### 14.2.3   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 14.2.4   Kleinschalige windturbines

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 meter bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 meter, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in artikel 14.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. ter plaatse van de maatvoering 'minimum aantal parkeerplaatsen' dient het aantal parkeerplaatsen minimaal het aangeduide aantal parkeerplaatsen te bedragen.

## **Artikel 15      Recreatie**

### **15.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kinderboerderij;

met daarbij behorende:

- b. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **15.2      Bouwregels**

#### *15.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 10%;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### *15.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 8 meter voor palen en masten;
  2. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  3. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 16 Sport

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de beoefening van binnen-, buiten- en veldsporten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met een maximum vloeroppervlak van 120 m<sup>2</sup>;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horecavoorzieningen in de vorm van een kantine;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' voor kinderdagverblijven;

met daarbij behorende:

- e. erftoegangswegen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 20 meter voor palen en masten;
  - 2. maximaal 15 meter voor ballenvangen en hekwerk;
  - 3. maximaal 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 4. maximaal 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 17     Tuin**

### **17.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### **17.2     Bouwregels**

#### *17.2.1    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 meter.



## Artikel 18 Verkeer

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebiedsontsluitingswegen;
- b. erftoegangswegen;
- c. tramvoorzieningen;
- d. verblijfsgebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' tevens voor verblijfsgebied voor bijzondere centrumdoeleinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor een kiosk
- g. overige voorzieningen ten behoeve van het verkeer;

met daarbij behorende:

- h. langzaam-verkeervoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- o. bruggen en viaducten.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn gebouwen alleen toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
  1. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per kiosk bedragen;
  2. de hoogte van een kiosk mag maximaal 4,0 meter bedragen.

#### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 15 meter voor palen en masten;
  2. maximaal 5 meter voor speeltoestellen;
  3. maximaal 8 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## **Artikel 19     Verkeer - Railverkeer**

### **19.1     Bestemmingsomschrijving**

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

- a. railverkeer;
- b. kruisingen met het wegverkeer;
- c. stations;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' tevens voor volkstuinten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens een kiosk;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van het verkeer;

met daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers;
- i. bruggen en viaducten;
- j. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals: geluid- en luchtkwaliteitschermen.

### **19.2     Bouwregels**

#### *19.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn gebouwen alleen toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
  1. de oppervlakte van bergkasten en hobbykasten mag maximaal 18 m<sup>2</sup> per volkstuin bedragen;
  2. de hoogte van bergkasten en hobbykasten mag maximaal 2,7 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn gebouwen alleen toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
  1. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per kiosk bedragen;
  2. de hoogte van een kiosk mag maximaal 4,0 meter bedragen.

#### *19.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitgezonderd bruggen en viaducten, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  1. maximaal 2 meter voor geluidsschermen;
  2. maximaal 5 meter voor geluidsschermen ter plaatse van de aanduiding geluidsscherm;
  3. maximaal 15 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **19.3     Specifieke gebruiksregels**

- a. het gebruik van volkstuinten als overnachting of permanente bewoning is niet toegestaan;

## **Artikel 20     Verkeer - Weg**

### **20.1     Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen met meerdere doorgaande rijstroken, alsmede parallelrijbanen, opstelstroken, in- en uitvoegstroken, op- en afritten;
- b. overige voorzieningen ten behoeve van het verkeer;

met daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bruggen en viaducten
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit zoals: geluid- en luchtkwaliteitschermen.

### **20.2     Bouwregels**

#### *20.2.1     Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 15 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 21 Water

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. scheepvaartverkeer en watersport;

met daaraan ondergeschikt:

- c. blusvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. bruggen en duikers;
- f. steigers en oevers;
- g. afmeervoorzieningen.

### 21.2 Bouwregels

#### 21.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 5 meter ten opzichte van het ter plaatse geldende peil.

## Artikel 22      Wonen - 1

### 22.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garageboxen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de begane grond uitsluitend voor garages en bergingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens voor een parkeergarage;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - berging' uitsluitend voor een berging;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens voor een onderdoorgang;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'studentenwoningen' voor studentenwoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- j. erven en tuinen;
- k. kleinschalige windturbines;
- l. toegangswegen- en paden;
- m. parkeervoorzieningen op eigen terrein, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeernorm -1' tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gerealiseerd dan wel in stand worden gehouden.

### 22.2      Bouwregels

Op de gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 22.2.1    Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden woningen in gestapelde vorm gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 22.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuin' is bebouwing niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- veranda/overkapping' is uitsluitend de bestaande overkapping met veranda toegestaan;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het erf, tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat zij- en achterpaden en de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'garage' niet tot het erf worden gerekend;
- e. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - aanbouw' bedraagt de diepte van een aanbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 4,2 m;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 m;

- h. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen en ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding- veranda/overkapping", zijn toegestaan met een hoogte van ten hoogste 1 m;
- i. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- j. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
- k. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'garage':
  - 1. bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m;
  - 2. mag het bebouwingspercentage 100% bedragen.
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bed & breakfast':
  - a. bedraagt de goothoogte ten hoogste 2,5 m;
  - b. bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 4,2 m;
  - c. bedraagt de bruto vloeroppervlakte ten hoogste 67 m<sup>2</sup>.

#### 22.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuin' mag de erfafscheiding aan de achterzijde van de woning niet meer bedragen dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuin 1' de erfafscheiding grenzend aan de openbare weg en aan openbaar groen niet meer bedragen dan 1 m;
- c. voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- d. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 2. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 22.2.4 *Kleinschalige windturbines*

Voor het bouwen van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:

- a. kleinschalige windturbines mogen uitsluitend op hoofdgebouwen worden gebouwd waarvoor geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten minste 16 m bedraagt;
- b. de maximale bouwhoogte van kleinschalige windturbines bedraagt ten hoogste 4,5 m, gemeten vanaf de voet van de windturbine;
- c. ten behoeve van de bouw van kleinschalige windturbines mag de in lid 22.2.1 bedoelde bouwhoogte worden overschreden.

### 22.3 **Specifieke gebruiksregel**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.
- c. ter plaatse van de maatvoering 'minimum aantal parkeerplaatsen' mag het aantal parkeerplaatsen niet minder bedragen dan is aangeduid.

## Artikel 23      Wonen - 2

### 23.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, waarbij geldt dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. aan huis gebonden beroep of bedrijf;

met daarbij behorende:

- c. erven en tuinen;
- d. toegangswegen- en paden;
- e. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 23.2      Bouwregels

Op de gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 23.2.1    Hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden woningen in gestapelde vorm gebouwd;
- c. de bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte mag maximaal bedragen wat ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding is aangegeven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d is bij een hoofdgebouw met een schuin dak een dakopbouw toegestaan, waarbij geldt dat de maximale goothoogte mag worden overschreden met dien verstande dat:
  1. de dakopbouw aan de voorzijde is voorzien van het bestaande schuine gevelvlak, of het verlengde hiervan;
  2. de oorspronkelijke nokhoogte met niet meer dan 1 m wordt overschreden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d is bij een hoofdgebouw met een plat dak een dakopbouw toegestaan, waarbij geldt dat de maximale goothoogte mag worden overschreden met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte met niet meer dan 3 m wordt overschreden;
  2. de dakopbouw ten minste 1,5 m teruggaand is vanaf de voorgevel;
- h. indien binnen een bouwvlak zowel een schuin dak als een plat dak voorkomt dan is uitsluitend een dakopbouw toegestaan bij een schuin dak als bedoeld in sub f of bij een plat dak als bedoeld in sub g.

#### 23.2.2    Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op het erf;
- b. het gezamenlijk grondoppervlak van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 50% bedragen van het erf, tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat zij- en achterpaden en de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'garage' niet tot het erf worden gerekend;
- c. de diepte van een aan- en uitbouw gemeten vanuit de achter- en/of zijgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. balkonhekken (minimaal 70% open constructie) op aan- en uitbouwen zijn toegestaan met een

- hoogte van ten hoogste 1 m;
- g. het gezamenlijk oppervlak van kelders mag ten hoogste 50% van het erf bedragen;
  - h. de verticale bouwdiepte van kelders mag niet meer dan 5,0 meter bedragen;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'garage':
    - 1. bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 3 m;
    - 2. mag het bebouwingspercentage 100% bedragen.

#### 23.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 m;
- b. achter de voorgevelrooilijn zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van:
  - 1. maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
  - 2. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 23.3 **Specifieke gebruiksregel**

- a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- b. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf gelden de volgende regels:
  - 1. de voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening te gebruiken te bedraagt ten hoogst 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 2. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - 3. horeca is niet toegestaan, uitgezonderd een bed & breakfast voor maximaal 4 personen;
  - 4. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd detailhandel in schriftelijke opdracht, zonder levering ter plaatse en ondergeschikte, niet zelfstandige detailhandel;
  - 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
  - 6. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de betreffende woning waarbij ten hoogste 1 fte in dienstverband extra is toegestaan.



## **Artikel 24      Leiding - Gas**

### **24.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Leiding - Gas' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van een ondergrondse aardgasleiding.
- b. Het bepaalde in artikel 37.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

### **24.2      Bouwregels**

#### *24.2.1    Bouwen*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 24.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

#### *24.2.2    Voorwaarden*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouw mag worden voor zover:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

### **24.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *24.3.1    Algemeen*

Het is verboden op of in gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in lid 24.1 omschreven bestemming;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- h. het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

#### *24.3.2    Uitzondering*

Het in lid 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### *24.3.3    Voorwaarden*

De in lid 24.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

## **Artikel 25      Leiding - Hoogspanning**

### **25.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding- Hoogspanning' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van ondergrondse 150 kV hoogspanningsleidingen.

### **25.2      Bouwregels**

#### *25.2.1      Bouwen*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 20.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

#### *25.2.2      Voorwaarden bebouwing*

Voor het bouwen van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- c. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- d. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

### **25.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

#### *25.3.1      Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft 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/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakte verharding;
- b. het wijzigen van maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- d. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen, anders dan ten dienste van de in 25.1 omschreven bestemming;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

#### *25.3.2      Uitzondering*

Het in lid 25.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

#### *25.3.3      Voorwaarden*

De in lid 25.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

- a. de veiligheid van de leiding of het functioneren van de leiding niet onevenredig worden geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder.

## **Artikel 26      Waarde - Archeologie 2**

### **26.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Het bepaalde in artikel 37.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

### **26.2      Bouwregels**

#### *26.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
  1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
  2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, of
  3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *26.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen*

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 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 de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **26.3      Nadere eisen**

#### *26.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

#### *26.3.2 Toepassing*

De bevoegdheid onder 26.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

### **26.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *26.4.1 Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, en een diepte van 0,5 meter of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- b. het aanbrengen van drainage;

- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

#### *26.4.2 Uitzondering*

Het in lid 26.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

#### *26.4.3 Voorwaarden*

De in lid 26.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 27      Waarde - Archeologie 3**

### **27.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 3' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. Het bepaalde in artikel 37.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

### **27.2      Bouwregels**

#### *27.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een inventariserend veldonderzoek heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
  1. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk niet dieper dan 0,5 meter onder peil, of
  2. de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden of plaatsing van een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, of
  3. uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *27.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen*

Indien uit een inventariserend veldonderzoek blijkt dat archeologische waarden vanwege voorgenomen bouwactiviteiten zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **27.3      Nadere eisen**

#### *27.3.1 Eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen, met betrekking tot de situering van bouwwerken, indien een inventariserend veldonderzoek daartoe aanleiding geeft.

#### *27.3.2 Toepassing*

De bevoegdheid onder 27.3.1 wordt toegepast met het oog op de bescherming van archeologische waarden en deze in situ te behouden.

### **27.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.4.1 Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, en een diepte van 0,5 meter of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waartoe worden gerekend egaliseren, roeren, omwoelen van gronden, aanleggen en verbreden van water, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem en het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen.

#### *27.4.2 Uitzondering*

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een reeds verleende vergunning.

#### *27.4.3 Voorwaarden*

De in lid 27.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

de archeologische belangen of de mogelijkheden van archeologisch onderzoek niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 28      Waarde - Cultuurhistorie**

### **28.1      Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de beeldbepalende wand;
- b. Het bepaalde in artikel 37.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

### **28.2      Bouwregels**

Op de in lid 28.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwen op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan mits:
  - 1. de verandering en/of vergroting niet zichtbaar is vanaf het openbaar gebied;
  - 2. de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft.

### **28.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in lid 28.2 een omgevingsvergunning verlenen voor bouwwerken overeenkomstig de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen, indien de cultuurhistorische waarden hierdoor niet onevenredig aangetast wordt of kan worden. Alvorens het bevoegd gezag omgevingsvergunning verleend dient cultuurhistorisch advies gevraagd te worden.

### **28.4      Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van onderzoek, dat blijkt dat:
  - 1. ter plaatse geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden voorziet.
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' uit te breiden indien er op basis van onderzoek is gebleken dat het noodzakelijk is deze aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen.

## **Artikel 29     Waterstaat - Waterkering**

### **29.1     Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor dijken en kader met een waterkerende functie en de hierbij behorende voorzieningen en inrichtingsaspecten.
- b. Het bepaalde in artikel 37.3 Voorrangsregels dubbelbestemmingen is van overeenkomstige toepassing.

### **29.2     Bouwregels**

#### *29.2.1    Bouwen*

Voor het bouwen ten behoeve van de in lid 29.1 bedoelde dubbelbestemming gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

#### *29.2.2    Voorwaarden*

Voor het bouwen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt dat uitsluitend gebouwd mag worden voor zover:

- a. het waterkerend vermogen niet onevenredig wordt geschaad;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de waterbeheerder.

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

#### *29.3.1    Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### *29.3.2    Uitzondering*

Het in lid 29.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het bestemmingsplan.

#### *29.3.3    Voorwaarden*

De in lid 29.3.1 bedoelde vergunning wordt slechts en alleen verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- b. voorafgaand overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de betreffende watergang en waterkering.





## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 30      Anti-dubbelregel

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

## **Artikel 31     Algemene bouwregels**

### **31.1     Ondergeschikte bouwdelen**

Daar waar functies uitsluitend op de verdiepingen zijn toegestaan, zijn ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van deze functies, zoals entreeportalen en trappenhuizen, eveneens toegestaan op de begane grond.

### **31.2     Parkeernorm**

- a. Bij het bouwen, zoals bedoeld in hoofdstuk 2, worden de kencijfers voor parkeren van CROW in acht genomen.
- b. Voor bestaande parkeerplaatsen dient ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal parkeerplaatsen' het aantal parkeerplaatsen minimaal het aantal te bedragen dat op de verbeelding staat aangegeven.

### **31.3     Afwijken van de parkeernorm**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in lid 31.2 indien de situatie ter plaatse of de aard van het bouwwerk hiertoe aanleiding geeft.

## **Artikel 32     Algemene gebruiksregels**

### **32.1     Verboden gebruik**

Als een verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden, bouwwerken en/of water:

- a. als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. voor het (doen) uitoefenen van straatprostitutie;
- c. voor het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. als ligplaatsen voor woonschepen;
- e. voor speelautomatenhallen;
- f. het gebruik van volkstuinten voor overnachting;
- g. het gebruik van garageboxen en bergingen als opslag-, verkoop- en of kantoorruimte voor doeleinden van handel en bedrijf, tenzij in deze regels anders is aangegeven.

## **Artikel 33     Algemene aanduidingsregels**

### **33.1     Specifieke bouwaanduiding - monument**

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - monument' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing waarbij primair de Erfgoedwet van toepassing is.

## Artikel 34     Algemene afwijkingsregels

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 en er op grond van de regels in hoofdstuk 2 niet eerder kon worden afgeweken, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, voor:

- a. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 5 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
- b. het oprichten van bouwwerken voor infrastructurele en openbare voorzieningen met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6 meter en de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het overschrijden van de bouw- en goothoogten van gebouwen met ten hoogste 10%;
- d. het overschrijden van de bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met ten hoogste 20%;
- e. het overschrijden van de verticale bouwdiepten voor ondergrondse bouwwerken met ten hoogste 5 meter;
- f. het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor balkons, galerijen, luifels, entreepartijen, buitentrappen en soortgelijke onderdelen, van gebouwen met niet meer dan 3 meter;
- g. het oprichten van voorzieningen ter bevordering van de milieukwaliteit, zoals geluidsschermen en luchtkwaliteitschermen;
- h. het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter ten behoeve van een overbouwing, mits op een hoogte boven de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw;
- i. het plaatsen van een vrijstaande antenne-installatie onder de volgende aanvullende voorwaarden:
  1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bijv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 40 meter;
  3. de beoogde locatie is gesitueerd in het gearceerde gebied zoals aangegeven op de kaart "Plaatsingsmogelijkheden van GSM en UMTS antenne-installaties" (vastgesteld d.d. 5 maart 2009) zoals opgenomen in Bijlage 3 "Kaart GSM en UMTS masten";
- j. het plaatsen van een vrijstaande prikmast onder de volgende aanvullende voorwaarden:
  1. uit een onderbouwing van de aanvrager blijkt dat er geen redelijk alternatief voorhanden is, bijv. in de vorm van een vergunningsvrije installatie, dan wel in de vorm van sitiesharing bij bestaande, reeds vergunde, installaties of het oprichten van een installatie met de mogelijkheid van sitiesharing;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 22 meter;
  3. de beoogde locatie is gesitueerd binnen de onder lid i genoemde gebieden of langs de hoofdinfrastructuur, waaronder wordt verstaan: gelegen langs rijkswegen, spoorwegen, waterwegen met bijbehorende bermen en taluds alsmede de Hartveldseweg en Muiderstraatweg met bijbehorende bermen en taluds;
  4. de beoogde locatie is niet gelegen binnen een straal van 100 meter van een andere, omgevingsvergunningplichtige antenne-installatie.

## **Artikel 35      Algemene wijzigingsregels**

### **35.1      Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen, ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter ten hoogste 5 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

### **35.2      Wijzigen Staat van bedrijfsactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan de van deze planregels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten wijzigen door het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van soorten bedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven en daardoor geen aanwezige bedrijven in een hogere milieucategorie worden gebracht.

### **35.3      Wijzigen Staat van horeca-activiteiten**

Het bevoegd gezag kan de van deze planregels deel uitmakende Staat van horeca-activiteiten wijzigen door het veranderen van de categorie-indeling van horecabedrijven, voor zover veranderingen in de bedrijfsvoering en de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven en daardoor geen aanwezige bedrijven in een hogere categorie worden gebracht.

### **35.4      Waarde archeologie**

Het bevoegd gezag kan een of meer bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er plaatselijk geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- 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 36     Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van de in deze regels bedoelde beslissingen omtrent nadere eisen is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.



## **Artikel 37      Overige regels**

### **37.1      Verwijzing naar andere regelgeving**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

### **37.2      Bestaande maten regeling**

- a. In die gevallen dat bestaande hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten, als vergund sinds 2013, meer bedragen dan in dit plan is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.
- b. In die gevallen dat bestaand gebruik, als vergund sinds 2013, niet is overgenomen in de regels van dit plan, al dan niet in combinatie met een aanduiding op de verbeelding, wordt dit afwijkende gebruik als bestaand en toelaatbaar beschouwd op grond van dit bestemmingsplan
- c. In geval van heroprichting van bouwwerken na sloop is het bepaalde in sub a uitsluitend van toepassing indien dit geschiedt op dezelfde plaats als waar de sloop plaatsvindt.

### **37.3      Voorrangsregels dubbelbestemmingen**

In geval van strijdigheid van de regels van (met elkaar samenvallende) dubbelbestemmingen wordt de volgende voorrangsvolgorde aangehouden:

- a. Artikel 29 Waterstaat - Waterkering;
- b. Artikel 24 Leiding - Gas;
- c. Artikel 25 Leiding - Hoogspanning
- d. Artikel 26 Waarde - Archeologie 2;
- e. Artikel 27 Waarde - Archeologie 3;
- f. Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorie.

## Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels

### Artikel 38    Overgangsrecht

#### 38.1    Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 38.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 38.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 38.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 38.2    Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 38.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het lid 38.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 38.2 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 39      Slotregel**

### **39.1      Citeertitel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Centrum 2021 van de gemeente Diemen.