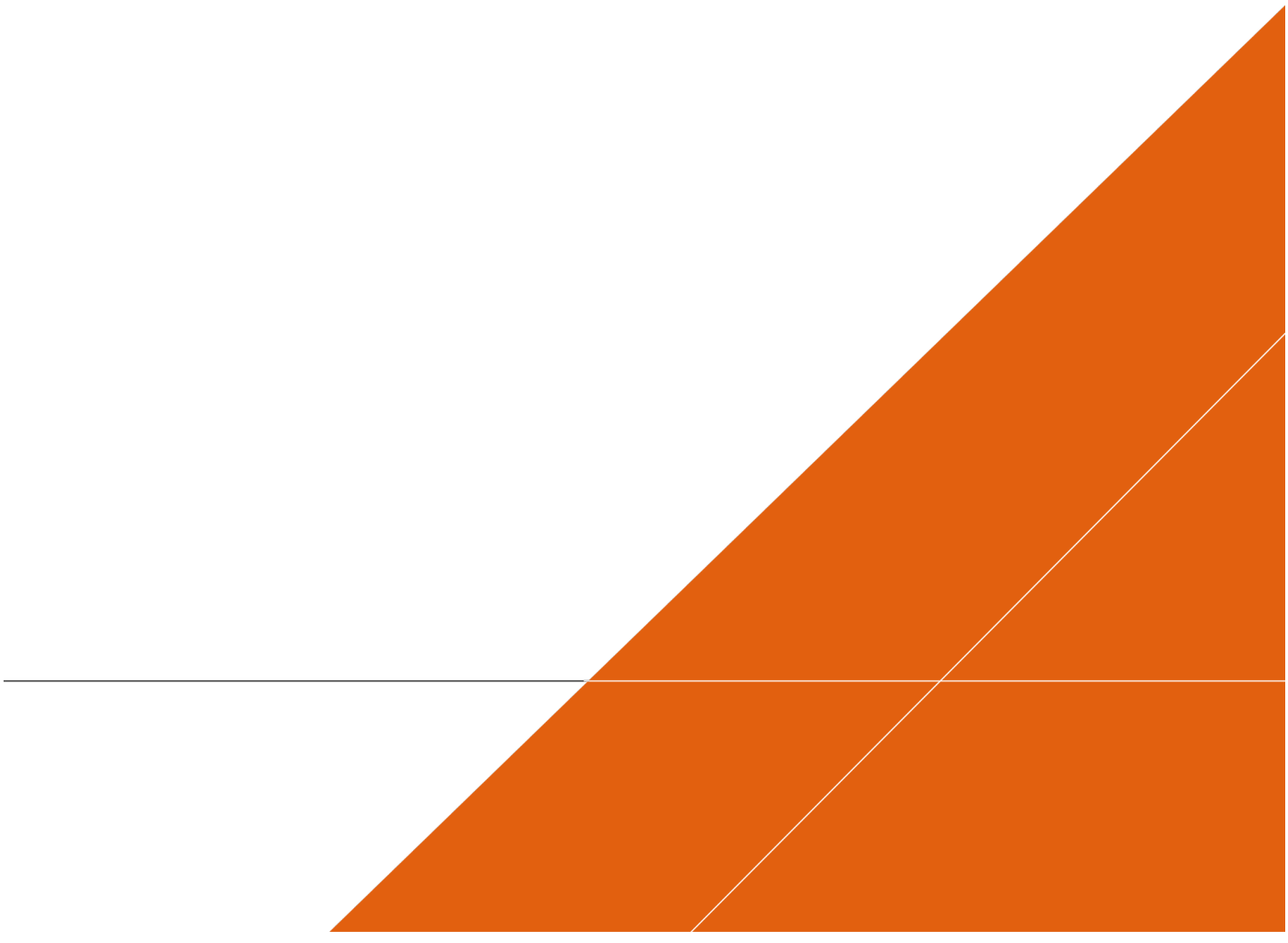
ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Bestemmingsplan
Buurtschap Crailo
Gemeente Hilversum

NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-on01

ONTWERP



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 6

Artikel 1 Begrippen 6

Artikel 2 Wijze van meten 12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Bedrijventerrein 13

Artikel 4 Gemengd - 1 17

Artikel 5 Gemengd - 2 19

Artikel 6 Gemengd - 3 22

Artikel 7 Gemengd - E (Ecowal) 23

Artikel 8 Groen - 1 25

Artikel 9 Groen - 2 27

Artikel 10 Groen - Wonen 28

Artikel 11 Natuur 32

Artikel 12 Verkeer 34

Artikel 13 Verkeer - Parkeren 35

Artikel 14 Wonen 36

Artikel 15 Leiding - Gas 39
Artikel 16 Waarde - Archeologie 41
Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie 44
Hoofdstuk 3 Algemene regels 45
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel 45
Artikel 19 Beleidsregels 46
Artikel 20 Algemene bouwregels 47
Artikel 21 Algemene gebruiksregels 48
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels 50
Artikel 23 Algemene afwijkingsregels 51
Artikel 24 Algemene wijzigingsregels 52
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 53
Artikel 25 Overgangsrecht 53
Artikel 26 Slotregel 54

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plangebied
het gehele gebied van Buurtschap Crailo, met maximaal 590 woningen, gelegen binnen de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren (Bijlage 1 Verbeelding plangebied). De drie bestemmingsplannen zijn aangeduid met de IMRO-codes: NL.IMRO.0417.BPbuurtCrailo-On01, NL.IMRO.0402.01bp08buurtcrailo-on01 en NL.IMRO.1942.BPChwCrailo-on01, waarbij de plangrens van het plangebied gelijk is aan de plangrens die is aangehouden in het kader van de 18e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen aangegeven met de IMRO-code NL.IMRO.0402.XXX-0001;

1.3 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroeps - of bedrijfsmatige activiteit
het bedrijfs- of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ambachtelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten door haar beperkte omvang in een woning kan worden uitgeoefend. De woonfunctie blijft op het gehele perceel in overwegende mate behouden. De niet publieksgerichte functies en de activiteiten doen geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Internetwinkels met afhaal- en afrekenmogelijkheid ter plaatse en bed and breakfast worden uitgesloten;

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van ofwel een bouwperceel ofwel een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

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

1.10 bed and breakfast
overnachtingsaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning (hoofdgebouw), gedreven door de bewoner van die woning;

1.11 bedrijven
een onderneming, instelling of bedrijfsverzamelgebouw gericht op het ambachtelijk of ontwerptechnisch produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen en het uitoefenen van dienstverlening in de creatieve sector;

1.12 beheer en onderhoud
werkzaamheden die gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk zijn voor het in stand houden van het bedoelde gebruik;

1.13 bestaand
a. onder bestaande bebouwing wordt verstaan: bebouwing welke op het tijdstip van de inwerkingtreding dit bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
b. onder bestaand gebruik wordt verstaan: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat en is toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bedrijf geschikt voor functiemenging
bedrijf, dat naar aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien geluidgevoelige objecten daar zijn gelegen:

a. direct naast het bedrijf;
b. in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten.

1.15 beroeps - c.q. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 Bevi-inrichtingen
bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen dan wel risicovolle inrichtingen in de zin van het Bevi;

1.19 bijgebouw
een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

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

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

1.22 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwmassa
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneen gebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.24 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten op basis van de eerstkomende uitgifte;

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

1.28 creatieve sector
een bedrijfstype gericht op de exploitatie van kunstzinnigheid en intellectueel eigendom, waaronder sectoren als beeldende kunst, ambachten, architecten, muziek, reclame, vormgeving en softwareontwikkeling;

1.29 detailhandel
een onderneming of instelling gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met daarbij ondergeschikt het nuttigen van de eigen aangeboden producten door personen die de goederen kopen;

1.30 ecowal
een wal gevormd door een combinatie van aangelegde en gebouwde delen die elk op zich verschillende gebruiksfuncties kunnen dienen en als geheel een afschermende functie heeft voor de aanliggende bestemming Natuur.

1.31 educatief medegebruik
medegebruik gericht op (de overdracht van) kennis;

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

1.33 evenementen
gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur;

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

1.35 half verhard oppervlak
een verharding opgebouwd uit onsamenhangend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond en zodanig is gemaakt dat het is gericht op het in de bodem laten infiltreren van water;

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

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

1.38 hotel
een horecaonderneming, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse;

1.39 hub
een voorziening met bijbehorend verblijfsgebied, in hoofdzaak bedoeld voor het centraliseren van buurtvoorzieningen waaronder een buurtbatterij (een Energie Opslag Systeem (EOS) waarbij grote hoeveelheden energie worden opgeslagen), een afvalscheidingspunt, oplaadpalen, gedeelde faciliteiten, een standplaats voor marktkraam of kiosk en pakketbezorgingspunten;

1.40 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerhuur en gebruik door arbeidsmigranten wordt daaronder niet begrepen;

1.41 kantoor
een onderneming die bedrijfsmatig diensten verleent of een instelling, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Het organiseren en ruimte bieden aan congressen en het verhuren van vergaderaccommodatie wordt daaronder niet begrepen;

1.42 klimaatinstallatie
een installatie die zorgt voor het binnenklimaat in het gebouw door het regelen van temperatuur en/of luchtvochtigheid;

1.43 landschappelijke waarde
een aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.44 maatschappelijke activiteiten
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven;

1.45 manege
een bedrijf kan als manege worden beschouwd indien de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden;

1.46 natuurvriendelijke verlichting
verlichting waarbij de kleurstelling en/of hoogte en/of schijnrichting zodanig is uitgevoerd dat deze geen wezenlijk negatieve invloed heeft op de aanwezigheid en het gedrag van (nacht)dieren;

1.47 normale onderhouds - of exploitatiewerkzaamheden
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, zoals de werkzaamheden ten behoeve van de instandhouding dan wel de realisering van de bestemming;

1.48 nutsvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes en apparatuur voor telecommunicatie;

1.49 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of het dakvlak uitstekend ondergeschikt deel van een gebouw, zoals bijvoorbeeld schoorstenen, luifels, liftopbouwen of -kokers, antennes, technische installaties en noodtrappen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, erkers, koekoeken, balkons, overstekende daken, voorzieningen ten behoeve van energieopwekking en dergelijke naar aard en omvang ondergeschikte bouwonderdelen, met uitzondering van uitgebouwde gedeeltes van een gebouw;

1.50 openbaar toegankelijk gebied
alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk zijn, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van individuele woon- en/of bedrijfskavels;

1.51 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.52 peil
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
b. voor gebouwen die in de ecowal zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de ecowal ter hoogte van de hoofdingang;
c. indien in of op het water wordt gebouwd, het ter plaatse van dat water aan te houden waterpeil;
d. in alle andere situaties: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.53 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.54 recreatief medegebruik
vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.55 seksinrichting
een voor 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 (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 sportvoorzieningen
voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van sportactiviteiten waarvoor een specifieke inrichting nodig is, te denken valt aan sportaccommodaties, sporthallen, zwembaden, tennisbanen en clubhuizen;

1.57 straatmeubilair
verkeersgeleiders, rampalen, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, fietsenrekken, zitbanken, bloembakken, afvalinzamelbakken, toegangsconstructies, kunstwerken, speeltoestellen, abri's, kleinschalige nutsvoorzieingen en daarmee vergelijkbare objecten;

1.58 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.59 verbeelding
de gewaarmerkte plankaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.60 verhard oppervlak
verharding als gevolg waarvan neerslag niet of zeer beperkt in de bodem kan infiltreren, zoals bebouwing, wegen, (tuin)bestrating en overige verhardingen;

1.61 verkoopvloeroppervlakte
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.62 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.63 voorgevellijn
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.64 wegen
alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken. De wegen kennen een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur;

1.65 wonen
Het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen in een zelfstandige woning of woonruimte door niet meer dan één afzonderlijk huishouden;

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

1.67 zelfstandige kantoor
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen en de werkzaamheden niet ten dienste staan van en verbonden zijn aan de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, maar een afzonderlijke eenheid vormen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 brutovloeroppervlakte

de oppervlakte volgens NEN2580.

2.2 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

1. vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals installaties ten behoeve van energieopwekkende voorzieningen, liftopbouwen, klimaatinstallaties, schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. indien van toepassing, vanaf N.A.P. tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 toepassing van maten

de regels omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op ondergeschikte bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven;

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

b. geluidwerende voorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. energieopwekkende voorzieningen;
e. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
f. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 21.2.1
g. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 ten aanzien van gebouwen

a. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 70% bedraagt;
c. gebouwen binnen het bouwperceel aaneengesloten worden gebouwd;
d. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens niet minder dan 4 meter bedraagt;
e. de onderlinge afstand tussen de gebouwen binnen het bestemmingsvlak niet minder dan 8 meter bedraagt, tenzij ze aanéén worden gebouwd;
f. voor zover het nutsvoorzieningen betreft, in afwijking van het voorgaande, de volgende maatvoering geldt;
    1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 15 m^2 per voorziening;
    2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter.

3.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. een erf- of terreinafscheiding een bouwhoogte mag hebben van maximaal 2 meter;
b. vlaggenmasten maximaal 6 meter hoog zijn en per bouwperceel maximaal twee vlaggenmasten zijn toegestaan;
c. een lichtmast een bouwhoogte mag hebben van maximaal 6 meter;
d. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 6 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 3.2.1 sub d en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag worden verkleind van 4 meter tot 0 meter;
b. artikel 3.2.1 sub a en toestaan dat de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen met maximaal 2 meter mag worden verhoogd tot maximaal 12 meter.

3.3.1 Afwegingskader

a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a kan slechts worden verleend indien:

1. het gebouw onlosmakelijk verbonden is met de in artikel 7 te realiseren ecowal; en,
2. de verkleining van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 4 tot 0 meter alleen de zijde van de ecowal betreft;

b. omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b kan slechts worden verleend, als:

1. de noodzaak voor de bedrijfsvoering redelijkerwijs is aangetoond;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

i. de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden;
ii. de stedenbouwkundige kwaliteit in de directe omgeving;
iii. het straat- en bebouwingsbeeld;
iv. de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke alsmede milieu hygiënische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. activiteiten uit kolom 1 en kolom 2 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sportvoorzieningen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkopslag;
f. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclamezuilen;
g. het gebruik van afzonderlijke armaturen, met inbegrip van reclameschermen, met een lichtsterkte van meer dan 10.000 candela en/of het gebruik van verlichting indien daardoor de verlichtingssterkte:

    1. meer dan 5 lux op de bestemming ‘Wonen’ bedraagt gedurende de periode van 7.00 tot 23.00;
    2. meer dan 5 lux op de bestemming 'Natuur' bedraagt gedurende de periode van 7.00 tot 23.00 uur;
    3. meer dan 1 lux op de bestemming ‘Wonen’ bedraagt gedurende de periode van 23.00 tot 7.00 uur;
    4. meer dan 1 lux op de bestemming 'Natuur' bedraagt gedurende de periode van 23.00 tot 7.00 uur;

en geen gebruik wordt gemaakt van natuurvriendelijke verlichting.

3.4.3 Specifieke gebruiksregels geluid en geur

a. Algemeen

1. Aan de specifieke gebruiksregels geluid en geur voor inrichtingen op een bedrijventerrein wordt voldaan door degene die de inrichting drijft. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de inrichting.
2. Het is verboden een inrichting in gebruik te nemen zonder dit ten minste vier weken voor het begin van het gebruik te melden.
3. Lid 2. is niet van toepassing op activiteiten die in het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als type A-inrichtingen.
4. Een melding wordt ondertekend en bevat ten minste:

- de aanduiding van de activiteit;
- het adres waarop de activiteit wordt verricht;
- de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht;

- de naam en het adres van degene die de activiteit verricht;
- de dagtekening;
- een onderbouwing dat kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde regels voor geluid en geur.

5. Het college kan bij nadere eis bepalen dat extra gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om te beoordelen of kan worden voldaan aan de regels in het bestemmingsplan.

b. Geluid

1. Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat wordt voldaan aan de in tabel 1 opgenomen geluidruimte.
2. De normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting.
3. Bij de toepassing van het bepaalde onder 1. en 2. wordt geen rekening gehouden met het effect van bebouwing die aanwezig is in het gebied tussen de grens van de inrichting en de afstand van 30 of 50 meter vanaf die grens.
4. De normen zijn niet van toepassing op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.
5. Als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in tabel 1 ligt, geldt de laagste norm van deze zones voor de gehele inrichting.
6. Middels een akoestisch rapport toont de inrichting aan dat wordt voldaan aan de in Tabel 1 genoemde normen.

Tabel 1 Geluidruimte

Geluidruimte voor inrichtingen gelegen binnen de aanduiding	Afstand vanaf grens inrichting	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Geluidruimte zone 1	30 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 2	50 meter	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Geluidruimte zone 3	50 meter	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

c. Geur

1. Indien vanuit een inrichting emissies naar de lucht plaatsvinden, wordt voldaan aan de in tabel 2 opgenomen normen voor toelaatbare geur.
2. De normen gelden op de in de tabel vermelde afstand van 30 of 50 meter vanaf de grens van de inrichting.
3. De term H=-0,5 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -0,5. De term H=-1 is gelijk aan een (uurgemiddelde) geurconcentratie in ouE/m3 die overeenkomt met een hedonische waarde van -1.
4. Als de inrichting in meer dan één zone als bedoeld in tabel 2 ligt, geldt de laagste norm van deze zones voor de gehele inrichting.

Tabel 2 Geurruimte

Geurruimte voor inrichtingen gelegen	Afstand vanaf grens inrichting	Als 98 percentiel	Als 99,9 percentiel
Binnen de aanduiding geurruimte zone 1	30 meter	0,5 ouE/m^3 of H=-0,5	2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5
Binnen de aanduiding geurruimte zone 2	50 meter	0,5 ouE/m^3 of H=-0,5	2 ouE/m^3 of 4*H=-0,5
Binnen de aanduiding geurruimte zone 3	50 meter	1 ouE/m^3 of 1*H=-1	4 ouE/m^3 of 4*H=-1

d. Nadere eis geluid en geur

1. Nadere eis geluidonderzoek

Het college kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in de artikelen 3.3.2 onder b wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een geluidonderzoek wordt overgelegd. Een geluidonderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

2. Nadere eis geuronderzoek

Het college kan, indien het redelijk vermoeden bestaat dat niet aan de normen als benoemd in de artikelen 3.3.2 onder c wordt voldaan, bij nadere eis besluiten dat een rapport van een geuronderzoek wordt overgelegd. Een geuronderzoek wordt uitgevoerd overeenkomstig de NTA 9065.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken van geluidnormen met een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de geluidnormen in tabel 1, mits:

a. onevenredig ingrijpende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen;
b. andere maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te verminderen en die andere maatregelen worden getroffen en
c. derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.
d. Het college verbindt aan de vergunningvoorschriften over de normen, die maximaal 10 dB(A) hoger zijn dan de waarden, genoemd in tabel 1.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. bedrijven geschikt voor functiemenging, bijvoorbeeld bedrijven in de creatieve sector;
b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 4.3;
c. maatschappelijke activiteiten;

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

d. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 21.2.1
e. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
f. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

4.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

a. een gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp gehandhaafd mogen worden;
d. nieuw te bouwen gebouwen een geheel plat dak hebben;

4.2.2 ten aanzien van het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. een aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd;
b. de diepte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 1 meter buiten het hoofdgebouw;
c. de bovenzijde (dakrand) van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouwen of overkapping mag niet hoger worden gesitueerd dan de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw;

4.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. een bouwwerk binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd;
b. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter;
c. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

4.3 Aan-huis-verbondenberoeps- of bedrijfsmatige activiteiten

4.3.1 Algemeen

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van het desbetreffende woning;
c. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
d. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk

mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
g. geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling mag plaatsvinden en geen extra parkeerdruk wordt veroorzaakt.

4.3.2 Afwijken ten behoeve van recreatief verblijf

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

a. het betreft een woning, dan wel bijbehorende bouwwerken bij een woning, die tevens bewoond blijft;
b. geen groter vloeroppervlak dan 25% van de op het perceel aanwezige bebouwing ten behoeve van Bed & breakfast in beslag wordt genomen, met een maximum van 60 m²;
c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed & breakfast;
d. de Bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 21.2;
f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel;
b. bedrijven geschikt voor functiemenging, bijvoorbeeld bedrijven in de creatieve sector;
c. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 5.3.1;
d. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
e. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 2 'H=2';
f. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding horeca van categorie 3 'H=3';

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

g. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 21.2.1
h. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
i. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

5.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

a. een gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp gehandhaafd mogen worden;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;

5.2.2 ten aanzien van het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. een aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd; de diepte van de overkapping niet meer bedraagt dan 2 meter buiten het hoofdgebouw;
b. de bovenzijde (dakrand) van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouwen of overkapping mag niet hoger worden gesitueerd dan de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw;
c. de diepte van de aan de achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
d. de breedte van de aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
e. een aan de zijgevel van de woning te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 1 meter;
f. de aan- of uitbouwen of (aangebouwde) bijgebouwen mogen uitsluitend plat worden afgedekt.

5.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen;

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van het desbetreffende woning;
c. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
d. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
g. geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling mag plaatsvinden en geen extra parkeerdruk wordt veroorzaakt;

5.3.2 Afwijken ten behoeve van recreatief verblijf

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

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

5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 5.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden:

a. voor de functies genoemd in artikel 5.1 onder a (detailhandel) met meer dan 100 m^2 verkoopvloeroppervlak per vestiging en meer dan 200 m^2 over alle vestigingen binnen het totale plangebied;
b. voor de functies genoemd in artikel 5.1 onder e (horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten) met meer dan 500 m^2 brutovloeroppervlak en meer dan 800 m^2 in totaal over alle horeca-activiteiten binnen het totale plangebied;
c. voor de functies genoemd in artikel 5.1 onder c (wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 5.3.1) ter

plaatse van de aanduiding (-w) ‘wonen uitgesloten’.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel;
b. bedrijven geschikt voor functiemenging;
c. maatschappelijke activiteiten;
d. energieopwekkende voorzieningen;
e. horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
f. gebouwde parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

g. energie opslag;
h. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
i. groen-, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in artikel 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

6.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

a. een gebouw binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd;
b. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bebouwingsaccent' een bouwhoogte van 18 meter is toegestaan in het geval van gestapelde hoofdgebouwen;
c. het bebouwingspercentage binnen het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan de aanduiding op de verbeelding.

6.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

6.3 Strijdig bouwen

Onder bouwen in strijd met artikel 6.1 wordt in ieder geval verstaan:

a. meer dan drie bebouwingsaccenten van 18 meter binnen het plangebied.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met artikel 6.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden:

a. voor de functies genoemd in artikel 6.1 onder a (detailhandel) met meer dan 800 m^2 brutovloeroppervlak binnen het totale plangebied;
b. voor de functies genoemd in artikel 6.1 onder d (horeca-activiteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten) met meer dan 200 m^2 brutovloeroppervlak en meer dan 200 m^2 in totaal over alle horeca-activiteiten binnen het totale plangebied;

Artikel 7 Gemengd - E (Ecowal)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - E (Ecowal)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. fysieke afscherming van de natuur voor licht, geluid en betreding door mens en huisdier;
b. met daaraan ondergeschikt:
c. bedrijven geschikt voor functiemenging;
d. wandel- en fietspaden;
e. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat de afschermende functie van de Ecowal blijft gewaarborgd.

7.2 Bouwregels

Op de in artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

7.2.1 ten aanzien van de Ecowal

a. de maximale bouwhoogte van de fysieke afscherming met de daaraan onderschikte functies niet meer mag bedragen dan 5 meter.

7.2.2 ten aanzien van gebouwen

a. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen waarbij de bouwhoogte niet hoger is dan de aangelegde wal;
b. het maximale bouwoppervlak niet meer dan 40 m^2 mag bedragen per bedrijf;
c. het maximaal aantal bedrijven bedraagt 5.

7.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter mag bedragen
c. de bouwhoogte van het uitkijkpunt niet meer dan 15 meter mag bedragen;
d. de totale hoogte van grondwerk en de daarop te plaatsen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten opzichte van het peil niet meer dan 5 meter bedraagt, met uitzondering van het uitkijkpunt;
e. het aantal doorkijken niet meer dan 3 bedraagt;
f. het aantal uitkijkpunten niet meer dan 1 bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde onder:

a. 7.2.3 onder a, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 3 meter.

7.3.2 Afwegingskader

Een in 7.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan indien:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. het ten dienste staat van een betere fysieke afscherming van de bestemming natuur.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 7.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van afzonderlijke armaturen met een lichtsterkte van meer dan 10.000 candela en/of het gebruik van verlichting indien daardoor een verlichtingssterkte van:
b. meer dan 5 lux op de bestemming 'Natuur' bedraagt gedurende de periode van 7.00 tot 23.00 uur;
c. meer dan 1 lux op de aangrenzende bestemming 'Natuur' bedraagt gedurende de periode van 23.00 tot 7.00 uur;

en geen gebruik wordt gemaakt van natuurvriendelijke verlichting.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Gebouwen en bouwwerken ter plaatse van de bestemming Bedrijventerrein, Wonen en Groen - Wonen, gelegen binnen het aanduidingsgebied ‘Voorwaardelijke verplichting’ mogen uitsluitend gerealiseerd worden indien ter plaatse tijdelijk of permanent een afscherming aanwezig is, wordt beheerd en in stand gehouden, waarmee de natuurbrug en natuur geen nadelig (licht- en of geluid) effect ondervinden van de realisatie en het gebruik van de gronden en de afschermende werking is gegarandeerd.

Artikel 8 Groen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. openbare speelvoorzieningen;
c. behoud van de landschappelijke openheid;
d. recreatief en educatief medegebruik;
e. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – kazerneterrein’;

Met daarbij in ieder geval behorende:

f. wandel- en fietspaden;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande:

h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer', de gronden uitsluitend zijn bestemd voor de ontsluiting van langzaam verkeer ingepast in ondergeschikte groenvoorzieningen;

8.2 Bouwregels

Op de in artikel 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

8.2.1 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter;
b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 m2;

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met artikel 8.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van gronden voor parkeren, met uitzondering van laden- en lossen;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen;
e. het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen buiten het ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – kazerneterrein’ aangegeven gronden, waarvoor het college van Burgemeester en wethouders eisen stellen conform de regels in de daartoe geldende verordening.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
b. het aanplanten van houtopstand over een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
d. het aanleggen van verharde en half verharde wegen en paden;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief

medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

8.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in artikel 8.1 sub b.

Artikel 9 Groen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. groenvoorzieningen;
b. openbare speelvoorzieningen;

Met daarbij in ieder geval behorende:

c. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 23.2;
d. wegen, wandel- en fietspaden, in- en uitritten;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de in artikel 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

9.2.1 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 meter;
b. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 m^2;

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met artikel 9.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen.

Artikel 10 Groen - Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen;
b. behoud van de landschappelijke openheid;
c. energieopwekkende voorzieningen;

met daarbij in ieder geval behorende:

d. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 21.2.1
e. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 10.4.1;
f. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. wegen en wandel- en fietspaden, in- en uitritten.

10.2 Bouwregels

Op de in artikel 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

10.2.1 Ten aanzien van hoofdgebouwen

a. uitsluitend aaneengesloten woningen en gestapelde woningen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de onderlinge afstand tussen vrijstaande woningen minimaal 8 meter bedraagt;
    2. deze en bouwwerken in geval van vrijstaande woningen ten minste 4 meter uit de erfgrens van het bouwperceel worden gebouwd en tenminste 4 meter uit de erfgrens van het bouwperceel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
    3. de oppervlakte van het hoofdgebouw beslaat maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwperceel;
    4. de 3^{e} bouwlaag bedraagt maximaal 35% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
c. de maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat binnen bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bebouwingsaccent' een bouwhoogte van 18 meter is toegestaan in het geval van gestapelde woningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;

10.2.2 ten aanzien van het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. een aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd; aan, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in geval van vrijstaande woningen, aangeduid als ‘vrijstaand wonen’, ten minste 4 meter uit de erfgrens van het bouwperceel worden gebouwd en tenminste 4 meter uit de erfgrens van het bouwperceel grenzend aan openbaar gebied;
b. de diepte van de overkapping niet meer bedraagt dan 2 meter buiten het hoofdgebouw;
c. de bovenzijde (dakrand) van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouwen of overkapping mag niet hoger worden gesitueerd dan de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw;
d. de diepte van de aan de achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
e. de breedte van de aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;

f. een aan de zijgevel van de woning te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 2 meter;

10.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

10.3 Stijdig bouwen

Onder bouwen in strijd met artikel 10.1 wordt in ieder geval verstaan; meer dan drie bebouwingsaccenten van 18 meter binnen het plangebied.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van het desbetreffende woning;
c. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
d. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
g. geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling mag plaatsvinden en geen extra parkeerdruk wordt veroorzaakt.

10.4.2 Afwijken ten behoeve van recreatief verblijf

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

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

10.5 Afwijken van de bouwregels

10.5.1 Afwijken voor zwembaden

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 voor de bouwvan zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel maximaal één zwembad wordt gebouwd;
a. het zwembad niet overdekt is;
b. de hoogte van het zwembad zonder overkapping mag niet meer bedragen dan 0,4 meter;
c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale bouwperceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen;
e. het zwembad uitsluitend voor hobbymatig gebruik wordt benut.

10.6 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 10.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het plaatsen van erfafscheidingen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen 4 meter vanaf de erfgrens van het bouwperceel;
b. een half verhard en verhard oppervlak van gezamenlijk meer dan 40% van de oppervlakte van het bouwperceel.

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

10.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
b. het verwijderen van houtopstanden;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50 m^2;
d. het aanleggen van verharde wegen en wandel- en fietspaden;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

10.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

10.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de volgende werken of werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het beheer van het openbaar groen:
    1. het verwijderen van houtopstanden;

2. het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
3. het ontgronden, uitdiepen, egaliseren en ophogen van gronden en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 10.1.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. duurzame instandhouding van natuurgebieden;
b. behoud, versterking en ontwikkeling van de aan de natuurgebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurwaarden, in samenhang met de waterhuishouding;

met daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

c. watervoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. wandel- en fietspaden.

11.2 Bouwregels

Op de in artikel 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

11.2.1 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 11.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van gemotoriseerd verkeer
c. het gebruik van gronden ten behoeve van intensief recreatief gebruik en verblijfsrecreatie;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van evenementen.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 11.1 bedoelde gronden, de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:

a. het egaliseren van gronden;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
c. het veranderen, verleggen en/of aanleggen, van wegen en wandel- en fietspaden, het verharden daarvan en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen, zoals parkeervoorzieningen;
d. het aanleggen van waterlopen, en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen;
e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
f. het diepploegen, zijnde het extra diep – ca. 0,4 meter of meer – omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
g. andere werken die een wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

11.4.2 Voorwaarden vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de direct of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet leiden tot een onevenredige afbreuk aan de natuurlijke waarden van het gebied, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden geschaad.

a. Tot onevenredige afbreuk van natuurlijke waarden wordt in ieder geval gerekend;
    1. Ruimtelijke aantasting;
    2. Negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van lokale of regionale populaties van flora en/of fauna.
b. Tot natuurlijke waarden wordt in ieder geval gerekend;
    1. Natura 2000;
    2. Natuurnetwerk Nederland;
    3. Verbindingszones (inclusief faunapassages als ecoducten en tunnels);
    4. Beschermde soorten.

11.4.3 Uitzonderingen op verbod

Het in artikel 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. energieopwekkende voorzieningen,

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, sluizen en steigers.

12.2 Bouwregels

Op de in artikel 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

12.2.1 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van lichtmasten, verkeersregulatie en energieopwekkende voorzieningen niet meer dan 6 meter bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

a. uitgesloten is het parkeren van auto’s en overige motorvoertuigen.

Artikel 13 Verkeer - Parkeren

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. parkeervoorzieningen;
b. in-en uitritten;
c. energieopwekkende voorzieningen;
d. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de in artikel 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

13.2.1 energieopwekkende voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van energieopwekkende voorzieningen geldt de volgende bepaling:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

13.2.2 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 meter bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van lichtmasten en energieopwekkende voorzieningen niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. energieopwekkende voorzieningen;

met daarbij horende:

c. parkeervoorzieningen waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 21.2.1;
d. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bedoeld in artikel 14.3.1;
e. groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. wegen en wandel- en fietspaden.

14.2 Bouwregels

Op de in artikel 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming en aanduidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

14.2.1 ten aanzien van hoofdgebouwen

a. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal wooneenheden niet mag worden overschreden;
c. het percentage half verhard en verhard oppervlak van een bouwperceel bedraagt gezamenlijk maximaal 50%;

14.2.2 ten aanzien van bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. een aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak dient te worden gebouwd; de diepte van de overkapping niet meer bedraagt dan 2 meter buiten het hoofdgebouw;
b. de bovenzijde (dakrand) van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouwen of overkapping mag niet hoger worden gesitueerd dan de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw;
c. de diepte van de aan de achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
d. de breedte van de aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
e. een aan de zijgevel van de woning te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 1 meter;

14.2.3 ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van ruimten in het (hoofd)gebouw ten behoeve van aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

a. het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten niet meer dan 33% bedraagt van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
b. de activiteiten wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van het desbetreffende woning;
c. geen bedrijfsmatige activiteiten buiten een gebouw plaatsvinden (behoudens in- en uitladen);
d. de activiteiten zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk mogen doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
e. geen aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt in de functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken;
f. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt;
g. geen nadelige invloed op de normale verkeersafwikkeling mag plaatsvinden en geen extra parkeerdruk wordt veroorzaakt.

14.3.2 Afwijken ten behoeve van recreatief verblijf

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

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

14.4 Afwijken van bouwregels

14.4.1 Afwijken voor zwembaden

Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 voor de bouwvan zwembaden en de daarbij behorende afscheidingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. per bouwperceel maximaal één zwembad wordt gebouwd;
a. het zwembad niet overdekt is;
b. de hoogte van het zwembad zonder overkapping mag niet meer bedragen dan 0,4 meter;
c. de oppervlakte van het zwembad mag ten hoogste 15% van de totale bouwperceelsoppervlakte bedragen, met een maximum van 50 m^2;
d. de afstand van het zwembad tot de perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen;
e. het zwembad uitsluitend voor hobbymatig gebruik wordt benut.

14.5 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met artikel 14.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van bijbehorende bouwwerken;

b. een half verhard en verhard oppervlak van gezamenlijk meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel.

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

15.2 Voorrangsbepaling

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

15.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 15.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
2. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

15.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwek zijnde, of van werkzaamheden

15.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijn de, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven,
e. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

15.6.2 Uitzondering op verbod

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

15.6.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 15.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en:

a. de dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ met bijbehorende beschermingszone maximaal 50 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de planontwikkeling in (delen van) het gebied, waardoor de leiding loopt, moet dit wenselijk of nodig maken;
    2. voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient overeenstemming bereikt te worden met de grondeigenaren;
    3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, waarbij het aspect externe veiligheid in acht dient te worden genomen;
    4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. ter plaatse van de aanduiding ‘Wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid’.

15.7.1 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het bestemmingplan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwverbod

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op de in artikel 16.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd nadat aanvullend of definitief archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen

16.3 Uitzonderingen

Het bouwverbod zoals bepaald in artikel 16.2.1 geldt niet indien:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. het aanbrengen van heipalen betreft.

16.4 Afwijking van de bouwregels

16.4.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.4.2 Voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.3.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
b. Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 16.3.2, onder a, blijkt dat het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag in ieder geval voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, inhoudende een verplichting:
    1. tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. tot het doen van opgravingen, of;
    3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

16.4.3 Advies archeologische deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de daartoe eventueel te stellen voorwaarden.

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

16.5.1 Voorwaarden

a. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat:
   1. met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
   2. de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

b. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien gebleken is dat de in artikel 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan niet zullen leiden tot verstoring van archeologische resten.

c. Voor zover de in artikel 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
   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 bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

16.5.2 Advies archeologisch deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de archeologische deskundige, omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

16.5.3 Uitzonderingen

Het in artikel 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. de werken en werkzaamheden:
   1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip verleende vergunning;
   2. de werken en werkzaamheden op aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudswaardige archeologische relicten aanwezig zijn.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn en het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 17 Waarde - Cultuurhistorie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar aangewezen bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en het herstel van de cultuurhistorische waarden.

17.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt dat:

17.2.1 ten aanzien van (hoofd)gebouwen

a. de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm), gevelindeling en karakteristieke elementen van karakteristieke en beeldbepalende panden dient gehandhaafd te blijven;
b. het bebouwd oppervlak, zoals dit bestaat ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan dient te worden gehandhaafd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 17.2.1 onder a en/of b, teneinde de goot- of bouwhoogte of het bebouwd oppervlak uit te breiden of te verminderen mits:

a. de bestaande cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
b. de aanpassingen vanuit de nagestreefde stedenbouwkundige karakteristiek aanvaardbaar zijn;
c. de Commissie ruimtelijke kwaliteit een positief advies heeft gegeven.

17.3.1 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.3 kan slechts worden verleend, indien:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden, gebaseerd op:
    1. het stedenbouwkundig en architectonisch ensemble als geheel;
    2. de uniformiteit, zichtlijnen en een klassieke, hiërarchische ordening van de gebouwen;
    3. de solitaire positionering van de gebouwen in een open landschap.
b. ter behoud van de uniformiteit van de zes hoofdgebouwen consequent en op een zelfde wijze de beperkte uitbreiding wordt uitgevoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 19 Beleidsregels

19.1 Relevante beleidsregels

Bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de in hoofdstuk 2 genoemde functies die betrekking heeft op het bouwen van een gebouw worden de volgende beleidsregels betrokken:

a. beleidsregel 'Mobiliteit en parkeren Buurtschap Buurtschap Crailo';
b. beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo'.

19.2 Bevoegd gezag

Beleidsregels als genoemd in artikel 19.1 kunnen na de vaststelling van dit plan uitsluitend door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien.

19.3 Wijzigingsregels

a. De beleidsregel 'Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo' kan worden gewijzigd volgend uit een evaluatie van het mobiliteitsconcept Buurtschap Crailo;
b. De beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten Buurtschap Crailo' kan slechts worden gewijzigd indien uit ecologisch advies blijkt dat de wijziging in het belang is van de biodiversiteitontwikkeling op Buurtschap Crailo.

19.4 Toepassingsvereiste

Bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.1, vindt toetsing aan de beleidsregels genoemd in artikel 19.1 door het bevoegd gezag plaats op basis van de beleidsregels zoals die gelden op het tijdstip van het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

19.5 Wijziging beleidsregels

Op wijziging van de beleidsregels zoals genoemd in artikel 19.1 is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 20 Algemene bouwregels

20.1 Akoestischrapport

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat een akoestisch rapport is overgelegd, omtrent de vraag of wordt voldaan aan de normen voor het binnenniveau en om aan te tonen dat wordt voldaan aan het hogere waarden besluit.

20.2 Plat dak

Om de cultuurhistorische uitstraling van het Kazerne ensemble te borgen dienen nieuw te bouwen gebouwen en/ of bouwwerken binnen het plangebied ter plaatse van de aanduiding ‘pd’ uitgevoerd te worden met een plat dak’.

20.3 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen mogen niet hoger zijn dan 2 meter en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw waarop zij worden geplaatst.

20.4 Hubs

Binnen de bestemmingen Groen - Wonen, Wonen en Groen - 2 mogen hubs worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. het aantal hubs binnen het totale plangebied het aantal van 3 niet overschrijdt;
b. de maximale oppervlakte per hub niet meer bedraagt dan 1.000 m^2;
c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 30% bedraagt;
d. de maximale bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedraagt dan 3,5 meter.

20.5 Vervangende maat

Voor de maten (goothoogte, bouwhoogte, vierkante meter, kubieke meter) van bestaande gebouwen (waaronder begrepen herbouw of verbouw van deze gebouwen dan wel uitbreiding van het bestaande gebouw binnen het betreffende bouwvlak) zoals deze bestonden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp, voor zover deze ruimer zijn dan in deze regels is bepaald, geldt de bestaande maat als vervangende maat. Deze vervangende maat geldt niet als de bestaande gebouwen illegaal zijn gebouwd, dan wel niet in overeenstemming waren met het vorige bestemmingsplan. Deze regel geldt ook voor bestaande afstanden die op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerp meer of minder waren voorgeschreven.

20.6 Voorwaardelijke verplichting Natuurinclusief bouwen en inrichten

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in het bestemmingsplan is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. bij het bouwen worden voldoende maatregelen gerealiseerd in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten. Wanneer sprake is van voldoende maatregelen in het kader van Natuurinclusief bouwen en inrichten wordt toegelicht in de beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen en inrichten';
b. uit een Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten dient te blijken welke maatregelen in het kader van het gestelde onder sub a worden gerealiseerd en hoe deze duurzaam, ten minste 30 jaar, in stand worden gehouden en beheerd;
c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen en inrichten uit het Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten zijn gerealiseerd;
d. het onder sub b bedoelde Realisatieplan natuurinclusief bouwen en inrichten wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Algemeen

a. het plangebied mag niet meer dan 590 wooneenheden bevatten;
b. het wijzigen van de goothoogte en de bouwhoogte is niet toegestaan;
c. het plangebied mag niet meer dan één hotel bevatten;
d. het gebruik als bedoeld in hoofdstuk 2 is slechts toegestaan indien op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 70 mm per m^2 erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf.

21.2 Parkeren

21.2.1 Algemeen

Bij een gebouw moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's en ander motorvoertuigen zijn voorzien in noodzakelijke parkeergelegenheid, passend bij het duurzame mobiliteitsconcept van Buurtschap Crailo waarbij het uitgangspunt geldt dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht plaatsvindt, met dien verstande dat:

a. wordt getoetst door het bevoegd gezag aan de beleidsregel "Mobiliteit en parkeren Buurtschap Crailo" zoals die geldt op het tijdstip van het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning;
b. de gerealiseerde parkeerplaatsen voor het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht dienen in stand te worden gehouden voor het gebruik van parkeren;
c. inpandige parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden;
d. wijzigen van het gebruik van inpandig parkeren naar uitpandig parkeren is niet toegestaan;
e. wijzigingen ten aanzien van de gerealiseerde uitpandige parkeerplaatsen zijn slechts mogelijk nadat een vervangende parkeerplaats voor het zoveel mogelijk parkeren uit het zicht is gerealiseerd.

21.2.2 Afwijken

Bevoegd gezag kan afwijken het bepaalde in artikel 21.2.1 voor zover:

a. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
b. het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

21.2.3 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het buitenpandig zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied parkeren van auto's en overige motorvoertuigen, met dien verstande dat het parkeren van auto's die niet aangedreven worden door fossiele brandstof en deelauto's buitenpandig en zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied is toegestaan ter plaatse van een in artikel 20.4 genoemde hubs en ter plaatse van de in artikel 13 genoemde parkeervoorzieningen;
b. het buitenpandig zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied parkeren van auto's en overige motorvoertuigen op het eigen erf indien de daartoe aangewezen parkeerplaatsen voor het zoveel mogelijk parkeren uit het zicht niet in gebruik zijn.

21.3 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
b. aansluiten op het aardgasnet;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van vuurwerkopslag;
e. meer dan 1.000 m^2 verkoopvloeroppervlak binnen het totale plangebied voor de functie detailhandel;
f. meer dan 1.000 m^2 brutovloeroppervlak binnen het totale plangebied voor de functies horeca categorie 2;

21.4 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

a. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energieopwekkende voorzieningen en de datacommunicatie, met uitzondering van:
    1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
    2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
    3. hoogspanningsleidingen;
    4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Milieuzone - geurzone

22.1.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' geldt een verbod tot oprichting van geurgevoelige functies ter bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een manege.

22.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

22.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft en de regels van de Provinciale Omgevingsverordening Noord-Holland dienaangaande in acht worden genomen.

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

23.1 Afwijkingsbevoegdheid

23.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur binnen het plangebied niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het bestemmingsplan.

23.1.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 23.1.1 is slechts toegestaan, mits:

a. in het plan geen specifieke afwijkingsregel is opgenomen met betrekking tot de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen.

Artikel 24 Algemene wijzigingsregels

24.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

24.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en:

a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding te verwijderen of aan te geven;
b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter worden verschoven.

24.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het bestemmingsplan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Algemeen

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 bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

25.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het college kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

25.1.3 Uitzondering

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

25.2 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 onder lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld onder lid a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. Het bepaalde onder lid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Buurtschap Crailo’.

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com