Bestemmingsplan Horzak-Noord - Oss -2015

Regels



Gemeente Oss

Horzak-noord-Oss-2015

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**
Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**
Artikel 3 Agrarisch 14
Artikel 4 Groen 16
Artikel 5 Tuin 18
Artikel 6 Verkeer 20
Artikel 7 Verkeer - Verblijf 21
Artikel 8 Water 22
Artikel 9 Wonen - Halfvrijstaand 23
Artikel 10 Wonen - Rijen 26
Artikel 11 Wonen - Vrijstaand 29
Artikel 12 Wonen - Woongebouwen 32
Artikel 13 Wonen - Uit te werken 1 34
Artikel 14 Wonen - Uit te werken 2 35
Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding 36
Artikel 16 Leiding - Riool 37
Artikel 17 Leiding - Water 38

Hoofdstuk 3 Algemene regels **39**
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel 39
Artikel 19 Algemene bouwregels 40
Artikel 20 Algemene gebruiksregels 42
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels 43
Artikel 22 Afwijken van de bouwregels algemeen 44
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels 45
Artikel 24 Overige regels 46

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **47**
Artikel 25 Overgangsrecht 47
Artikel 26 Slotregel 48

Bijlagen van de regels **49**

Bijlage 1	Lijst van rechstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten	50
Bijlage 2	Erfafscheidingenbeleid	52

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhorzaknoord2015-VG01 van de gemeente Oss

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis gebonden activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed en breakfast:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.10 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 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.

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

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

1.24 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 carport:
een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.26 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van):
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, bioscoop, bowlingbaan, casino, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, fitnesscentrum, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, sauna, speeltuin, sportschool, theater, wellnesscentrum alsmede ondergeschikte horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.27 cultuurhistorische waarde:
De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

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

1.29 dienstverlening:
een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijscholen.

1.30 eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond.

1.31 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.32 extensieve dagrecreatie:

recreatief medegebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.33 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.34 gebouw:

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

1.35 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd;

1.36 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.37 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.38 hoofdgebouw:

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

1.39 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.40 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door ten hoogste een ander persoon.

1.41 kantoor:

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

1.42 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.43 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.44 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: bibliotheek, gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.45 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.46 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.47 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.48 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.49 ouderenwoning

een woning bestemd voor de huisvesting van één- of tweepersoonshuishoudens waarvan beide personen ouder zijn dan 55 jaar.

1.50 overig bouwwerk:

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

1.51 pand:

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

1.52 peil:

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.53 prostitutie:

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

1.54 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.55 seksinrichting:

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

1.56 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.57 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.58 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.59 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.60 wonen:

het bewonen van een woning.

1.61 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.62 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.63 woonhuis:
een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik;
b. paden en verhardingen;
c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van cultuurhistorisch landschappelijke waarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen worden gebouwd.

3.2.2 Specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 om een schuilgelegenheid voor vee mogelijk te maken. Hiervoor gelden de volgende regels;

a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. de schuilgelegenheid moet achter de voorgevellijn worden gesitueerd;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
b. het aanleggen van verhardingen.

3.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 3.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch landschappelijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 4.1.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangtinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^2.
b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.4 Grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m^2.
b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
c. De goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van spel- en verblijfsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m^3;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;
b. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud van cultuurhistorisch landschappelijke waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel(s) van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 2,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

5.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
b. het aanleggen van verhardingen.

5.5.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 5.5.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch landschappelijke waarden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. voorzieningen voor afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 6.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangtinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van artikel 6.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Verkeer - Verblijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinsallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 9 Wonen - Halfvrijstaand

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. ter plaatse van de figuur 'relatie' binnen een zone van 20 m. een doorgang voor voetgangers;
e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 9.1.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' moet de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m bedragen; in afwijking hiervan mag één zijgevel ook in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
e. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 25° en niet meer dan 60°.
f. De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of maximaal 3 meter achter de voorgevellijn.
g. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw op deze gevellijn georiënteerd worden.

9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

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

a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
c. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
c. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 9.2.3 van toepassing.

9.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m²	55%
bouwperceel van 301 tot en met 400 m²	55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m² .

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2.4 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
    1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;

2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d. van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
   2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
e. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
   1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
   2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
   3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
   4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
   5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
f. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
   1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
   2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

9.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Wonen - Rijen

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm woonhuizen in tenminste twee-aaneengebouwde vorm en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 10.1.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 25° en niet meer dan 60°.
d. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw op deze gevellijn georiënteerd worden.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.

10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

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

a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
c. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
d. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 1' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3.5 m en een maximale oppervlakte per berging van 10 m2.
f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding 2' mogen uitsluitend veranda's worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 m. De veranda mag niet meer dan één wand hebben.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
c. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 10.2.3 van toepassing.

10.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 150 m^2	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouwperceel

bouw perceel van 151 tot en met 200 m²	65% voor de oppervlakte tot 150 m² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 201 tot en met 300 m²	60% voor de oppervlakte tot 200 m² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 301 tot en met 400 m²	55% voor de oppervlakte tot 300 m² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m² en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen niet meer mag bedragen dan 100 m² .

10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.4 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in lid 10.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
    3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:

1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
   1. bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
   2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
   3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
   4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2;
   5. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

10.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Wonen - Vrijstaand

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. de instandhouding van een monument ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 11.1.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonheden' mogen niet meer dan het aangegeven aantal woningen worden gebouwd.
d. Ter plaats van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' moet de afstand van de zijgevel van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens tenminste 3 m bedragen.
e. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
f. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 25^o en niet meer dan 60^o.
g. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' moet(en) de gevel(s) van het hoofdgebouw op deze gevellijn georiënteerd worden.

11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

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

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten tenminste 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning worden gebouwd.
b. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen.
c. De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.
d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
c. Op de bouw van carports zijn de regels in lid 11.2.3 van toepassing.

11.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven.

oppervlakte bouw perceel	bebouw ingspercentage

bouw perceel tot en met 300 m^2	55%
bouw perceel van 301 tot en met 400 m^2	55% voor de oppervlakte tot 300 m^2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m^2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m^2 en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande, dat:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde in lid a geldt voor een bouwperceel, dat groter is dan 1000 m^2 een maat van 10% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 200 m^2.;
c. de bijgebouwen binnen het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' niet mee tellen bij de bepaling van het bebouwingspercentage van het bouwperceel en de maximale gezamenlijke oppervlakte zoals bedoeld in lid a en lid b van dit artikel.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2.4 onder a. voor het toestaan van een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. de erfafscheiding moet voldoen aan het erfafscheidingenbeleid dat als bijlage van de regels deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid is niet in het geding.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m^2;
    2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;

3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;

d. van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
   2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
   4. bewoning daarvan noodzakelijk is als afhankelijke woonruimte;
   5. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
   6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
   7. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen wordt ingepast en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m^2 ;
   8. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bijwoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
   1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
   2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

11.6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Wonen - Woongebouwen

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
b. wonen uitsluitend in de vorm van ouderenwoningen al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ;
c. bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
d. bijbehorende ondergrondse voorzieningen voor afvalinzameling;
e. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 12.1.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. De goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen en andere gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
c. De gebouwen moeten voorzien zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 25^{o} en niet meer dan 60^{o}.
d. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel en zijgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

12.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven. Voor zover geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 100%.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.

12.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding 'maatschappelijk' te verwijderen voor zover geen sprake meer is van gezondheidsrisico's in verband met de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen.

Artikel 13 Wonen - Uit te werken 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woonhuizen en woongebouwen;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. verkeer en verblijf;
e. groen;
f. maatschappelijk;
g. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen;
h. de bescherming van cultuurhistorische waarden.

13.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 13.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen:

a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 60;
b. ten minste 15 woningen moeten worden gebouwd als woonhuizen;
c. maximaal 75% van het aantal woningen mag worden gebouwd als woongebouwen;
d. maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50% van de totale oppervlakte van de hoofdgebouwen;
e. er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd;
f. er wordt een centrale openbare ruimte gerealiseerd met een omvang van ten minste 15% van het uitwerkingsgebied en een minimale kleinste maat van 20 m;
g. de centrale openbare ruimte wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing;
h. er wordt een groensingel gerealiseerd aan de rand van het uitwerkingsgebied met een breedte van tenminste 5 m;
i. er moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Ten aanzien van bouwen:

j. de bouwhoogte van woonhuizen bedraagt maximaal 11 m.
k. de bouwhoogte van woongebouwen bedraagt maximaal 16 m.
l. de hoofdgebouwen worden uitgevoerd met een kap met dakhelling van tenminste 25º en ten hoogste 60º dan wel met een ronde kap.
m. de gebouwen mogen worden onderkelderd.

13.3 voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen vergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 13.3 geldt niet voor een bouwplan dat in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden voortgezet.

Artikel 14 Wonen - Uit te werken 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woonhuizen en woongebouwen;
b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. verkeer en verblijf;
e. groen;
f. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

14.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 14.1 omschreven bestemming met inachtneming van de volgende regels:

Algemeen:

a. het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 20;
b. de woningen moeten worden gebouwd als woonhuizen;
c. er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd;
d. er wordt een centrale openbare ruimte gerealiseerd met een omvang van ten minste 15% van het uitwerkingsgebied en een minimale kleinste maat van 18 m;
e. de centrale openbare ruimte wordt aan drie zijden begrensd door bebouwing;
f. er wordt een groensingel gerealiseerd aan de rand van het uitwerkingsgebied met een breedte van tenminste 5 m.

Ten aanzien van bouwen:

g. de bouwhoogte van woonhuizen bedraagt maximaal 11 m.
h. de hoofdgebouwen worden uitgevoerd met een kap met dakhelling van tenminste 25^o en ten hoogste 60^o dan wel met een ronde kap.
i. de gebouwen mogen worden onderkelderd.

14.3 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen vergunningsplichtige bouwwerken worden gebouwd.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 14.3 geldt niet voor een bouwplan dat in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mag het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden voortgezet.

Artikel 15 Leiding - Hoogspanningsverbinding

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

15.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming uitsluitend hoogspanningsmasten en andere bouwwerken ten dienste van bovengrondse hoogspanningsleidingen worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

15.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
c. het opslaan van materialen of stoffen, die het gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

15.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 15.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

15.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 15.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

15.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.4.1 wint het bevoegd gezag het advies invan de beheerder van de leiding.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de medebestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding te verwijderen, indien de hoogspanningsverbinding niet meer als zodanig aanwezig is.

Artikel 16 Leiding - Riool

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse riooltransportleidingen.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

16.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

16.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 16.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

16.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

16.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de medebestemming Leiding - Riool te verwijderen, indien het riool niet meer als zodanig aanwezig is.

Artikel 17 Leiding - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse watertransportleidingen.

17.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse watertransportleidingen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 17.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

17.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

17.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 17.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of drinkwatervoorziening ontstaat of kan ontstaan.

17.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de medebestemming Leiding - Water te verwijderen, indien de waterleiding niet meer als zodanig aanwezig is.

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 Algemene bouwregels

19.1 Ondergronds bouwen

19.1.1 Ondergrondse bouwwerken

a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
    1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
    2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. in afwijking van het bepaalde onder b.1. en b.2. zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
    6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
    8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

19.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

19.2 Parkeervoorzieningen

19.2.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor Wonen - Halfvrijstaand, Wonen - Rijen, Wonen - Vrijstaand, en Wonen - Woongebouwen aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

19.2.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op het bepaalde in de andere voorkomende bestemming gelden de volgende regels;

1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn

afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
   a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten tenminste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
   b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 bij 5,00 m bedragen.
3. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
4. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde lid 1, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor geluidszone vanwege het geluidgezoneerde bedrijventerrein Elzenburg-De Geer. Deze zone is de aanwijzing ingevolge de Wet Geluidhinder van het gebied rond die terreinen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege die terreinen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige hoofdgebouwen worden opgericht of geluidgevoelige terreinen worden aangelegd of ingericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld vanwege industrielawaai en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

21.2 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen het wijzigingsgebied de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand'en 'Tuin' te wijzigen in de bestemmingen Wonen - Halfvrijstaand, Wonen - Rijen en Tuin:

Ruimtelijke randvoorwaarden:

a. maximum aantal woningen 8;
b. woningen in de vorm van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen of patiowoningen;
c. maximum aantal wooneenheden aaneengebouwd 4;
d. maximum goothoogte: 3,5 meter; maximum bouwhoogte 9 meter;
e. alle woningen hebben een kap;
f. maximum bebouwingpercentage voor het totale gebied 40%;
g. in het verlengde van Neerveldstraat 30 bedraagt de afstand van de bebouwing tot aan de openbare weg minimaal 5 meter;
h. In het verlengde van Neerveldstraat 32A bedraagt de afstand van bebouwing tot aan de openbare weg minimaal 3 meter;
i. afstand van bebouwing tot aan perceel Neerveldstraat 32A bedraagt minimaal 3 meter;
j. parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning; Parkeren moet opgelost worden binnen het wijzigingsgebied.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden:

k. de bebouwing sluit aan bij de open bebouwingskarakteristiek van de Neerveldstraat. De verkaveling is oost-west gericht;
l. woningen aan de Neerveldstraat hebben een oriëntatie op de Neerveldstraat;
m. de notitie 'Horzak-noord Erfafscheidingen' geldt voor dit gebied;
n. de massaeenheden van aaneengebouwde woningen zijn verschillend van beeld;
o. voor het gebied geldt het beeldkwaliteitplan Horzak-noord en de notitie Beeldkwaliteit Oss Horzak Vrije Kavels.

Artikel 22 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
    1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. uit een onderbouwing blijkt, dat er is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet tenminste blijken dat:
        - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
        - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
        - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
        - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    2. het is niet toegestaan om bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel te verruimen.

Artikel 24 Overige regels

24.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

24.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

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 a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

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

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Horzak-noord-Oss-2015.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 Lijst van rechstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	**Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening**	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bew egingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneesw ijze, - diergeneeskunde
2	**Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening**	- notaris, - advocaat, deurw aarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	**Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf**	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	**Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek**	- reclame ontw erp - grafisch ontw erp - architectonisch ontw erp - stedenbouw kundig ontw erp - tuin- en landschapsontw erp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek
5	**Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend**	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenw asser (een en en ander zonder bew erking of verw erking van stofffen, voorw erpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	**Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf**	- uurw erkreparatiebedrijf - goud- en zilverw erkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	**Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen).
Uitsluitingen. **Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:**		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Uitsluitingen.
Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk
- buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen
- opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen
- reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen
- detailhandel

Bijlage 2 Erfafscheidingenbeleid

HORZAK-NOORD

ERFAFSCHEIDINGEN



Project

Erfafscheidingen Horzak-Noord

Gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM Oss
T 0412 62 99 11

Contactpersoon

Jan de Porto (Projectleider Vastgoedbedrijf)
Erwin Bos (stedenbouwkundige Horzak)

Datum

24 april 2009

Status

Definitief

Auteur(s)

Albert Beukhof (Ingenieursbureau Gemeente Oss)

INHOUDSOPGAVE:

1.	Inleiding	3
2.	Erfafscheidingen voor de voorgevellijn	6
3.	Erfafscheidingen achter de voorgevellijn	7

Bijlage: Tekening Erfafscheidingen

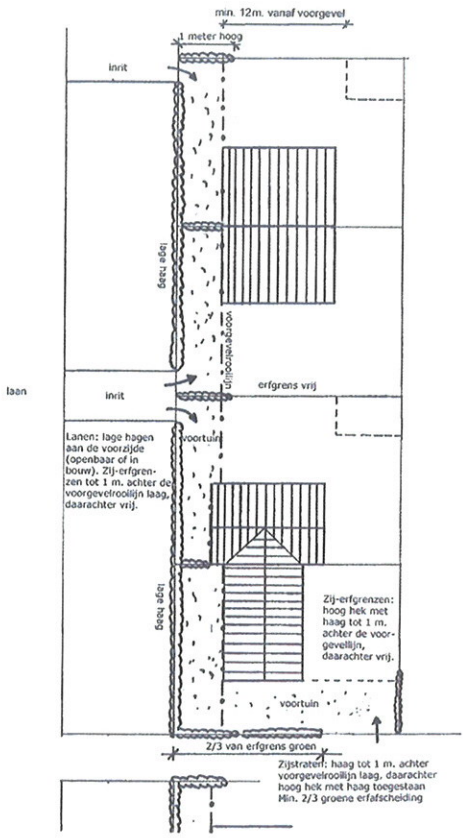
1. Inleiding

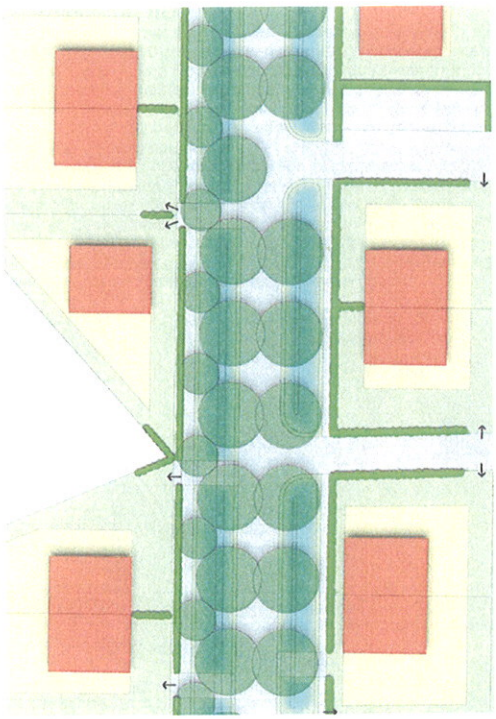
Horzak-Noord wordt een wijk met een landelijke en zeer ontspannen uitstraling met veel groen. Dit komt onder andere terug in de erfafscheidingen.

Voor de grenzen tussen privaat- en openbaargebied is vastgelegd wat voor erfafscheiding geplaatst moet worden. Voor de projectbouw dienen deze afscheidingen meegenomen te worden in het ontwerp.

Daar waar een voetpad is komen hagen van 1 meter hoog. De overige erfafscheidingen die grenzen aan de voortuin hebben eveneens een lage afscheiding van 1 meter hoogte. Aan de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 2/3 een groene erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 meter.

De (eind)gebruiker dient deze erfafscheidingen in stand te houden en te beheren. De eisen, hoogtes en overige kenmerken worden in dit document beschreven en is een nadere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan.





Richtlijnen volgens beeldskwallteitplan

2. Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn

Erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn staan dienen te bestaan uit een beukenhaag (Fagus sylvatica) . Als kleuraccent wordt er af en toe een rode beuk (Fagus sylvatica `Purpurea`) toegevoegd, mengverhouding 1:25. De beheerhoogte van de haag is 70 cm.
In de beukenhaag wordt een geleidehek/voethek geplaatst met een hoogte van 70 cm. Dit hekwerk beschermt de haag en geeft tevens de beheerhoogte aan.



Haag van Fagus sylvatica (beuk)



Geleidehek/voethek in haag

3. Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn

Voor erfscheidingen vanaf één meter achter de voorgevelrooilijn en die grenzen aan het openbaar gebied zijn er twee opties:

- beukenhaag (maximale hoogte 2 meter).
- hekwerk met Hedera helix (maximale hoogte 2 meter).

Minimaal 2/3 van deze zijdelingse perceelsgrens dient uit een groene erfafscheiding te bestaan.

3.1. Beukenhaag (Fagus sylvatica):

Erfafscheidingen die een meter achter de voorgevelrooilijn staan en grenzen aan het openbaar gebied kunnen bestaan uit haag van Fagus sylvatica (beuk). Als kleuraccent wordt er af en toe een rode beuk (Fagus sylvatica `Purpurea`) toegevoegd, mengverhouding 1:25. De beheerhoogte van de haag mag maximaal 2 meter bedragen. Voor een fysieke afscheiding van het perceel mag er achter de haag (binnenzijde perceel) een hekwerk geplaatst worden.



Haag van Fagus sylvatica (beuk)

3.2. Hekwerk met Hedera helix (klimop)

Erfafscheidingen die een meter achter de voorgevelrooilijn staan en grenzen aan het openbaar gebied mogen ook bestaan uit een hekwerk met een begroeiing van Hedera helix (klimop).
De maximale hoogte van het hekwerk is 2 meter.



Toe te passen hekwerk



Hekwerk begroeid met Hedera helix