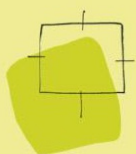


Noord

Gemeente
Scherpenzeel



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Noord

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 5	Groen	16
Artikel 6	Sport - 1	17
Artikel 7	Sport - 2	19
Artikel 8	Tuin	21
Artikel 9	Verkeer	23
Artikel 10	Water	24
Artikel 11	Wonen	25
Artikel 12	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)	30
Artikel 13	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)	33
Artikel 14	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)	36
Artikel 15	Waarde - Waardevolle bomen	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels	41
Artikel 16	Antidubbeltelregel	41
Artikel 17	Algemene bouwregels	42
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	44
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	45
Artikel 21	Algemene procedureregels	46
Artikel 22	Overige regels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	48
Artikel 23	Overgangsrecht	48
Artikel 24	Slotregel	49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Noord met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2015Noord-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 afhaalpunt:

een detailhandelsvestiging dat op gezette tijden geopend is, waar goederen die op afstand zijn aangekocht kunnen worden uitgeprobeerd, uitgestald, opgeslagen en/of opgehaald;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk, die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, bestemd voor bewoning door een mantelzorger of mantelzorgverlener en waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden;

1.6 ambacht(elijk):

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en bijbehorende bouwwerken worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de verbeelding of regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogst mag worden bebouwd;

1.12 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning in beperkte omvang en ondergeschikt aan de woonfunctie bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitvoeren van geheel of overwegend handmatige ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huisverbonden beroepen niet daaronder begrepen;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden, waarvan huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein;

1.16 begane grond:

de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld;

1.17 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratieve, juridische, medische, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte ondergeschikte omvang in een woning en/of bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft dat met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.18 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.30 coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.31 consument verzorgend ambacht/consument verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteit zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd;

1.32 CROW publicatie parkeercijfers - basis voor parkeernormeringen:

richtlijnen met betrekking tot de parkeernormen voor diverse functies opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.33 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden tevens afhaalpunten verstaan;

1.34 evenement:

een vorm van recreatief gebruik inhoudende een publieke activiteit met een tijdelijk karakter, in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, of een daarbij gelijk te stellen activiteiten, zoals kledingverkoop, markten, braderieën, beurzen, concerten, festivals, en dergelijke;

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld;

1.37 hoofdgebouw:

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

1.38 horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie.

1.39 horeca van categorie 1

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- a. aan de detailhandel verwante horeca, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, shoarma/grillroom, tearoom, traiteur;

b. Overige lichte horeca, zoals: bistro, restaurant.

1.40 horeca van categorie 2

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken zoals: bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, zalenverhuur.

1.41 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;

1.42 jongerenontmoetingsplaats:

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.43 maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft;

1.44 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, kinderopvang, kinderfeestjes, bijeenkomsten en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.45 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.46 mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.47 nutsvoorziening:

een bouwwerk of andere voorziening ten dienste van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie of andere openbare nutsvoorziening, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;

1.48 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen;

1.49 onderkomen(s):

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.50 peil:

voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- a. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld
- c. voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;

1.51 plan:

het bestemmingsplan Noord met identificatienummer NL.IMRO.0279.BP2015Noord-vg01 van de gemeente Scherpenzeel;

1.52 risicovolle inrichting:

een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO'99) of het Vuurwerkbesluit;

1.53 seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar

1.54 voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt

1.55 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.56 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.57 weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, zoals bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.58 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten krachtens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 het bebouwingspercentage:

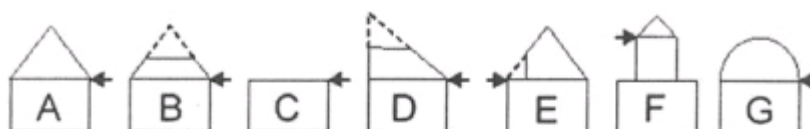
het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover in de verbeelding bouwgrenzen zijn aangegeven, wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;



← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand;

2.8 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;

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.10 ondergeschikte bouwwerken:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balustrades, relingen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1,50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2, zoals die zijn vermeld in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten 1 en 2 bij deze regels en/of daarmee wat betreft milieueffecten en naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. risicovolle inrichtingen;
- b. detailhandel in bedrijfskleding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. productie gebonden ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde bestemming;
- b. gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut;
- c. de bij a. en b. behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. de bij a. en b. behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwen in de betreffende bouwgrens geplaatst;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. de afstand tussen twee gebouwen dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 2,00 m te bedragen;
- f. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient, voor zover niet aaneen gebouwd, minimaal 1,00 m te bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter (het verlengde van) de aanduiding 'gevellijn';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen;
- c. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen niet meer dan respectievelijk 3,00 en 5,00 m bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van:
 1. erfafscheidingen, waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,00 m mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2,00 m mag bedragen;
 2. luifels, vlaggen- en andere masten, waarvan de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in lid 3.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de verkeerssituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 2,00 m mag bedragen;

- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer mag bedragen dan aangeduid ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte (m)';
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de milieusituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt of gemonteerd tot maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte;
- c. verkoop van motorbrandstoffen (incl lpg);
- d. zelfstandige horeca;
- e. het gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor buitenopslag;
- f. seksinrichtingen;
- g. coffeeshops.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming;
- b. de onder a genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer mag bedragen dan 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.

Artikel 5 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, zoals bossages en plantsoenen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterpartijen;
- d. halfverhardingen ten behoeve van verkeersvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - halfverharding voor verkeersvoorzieningen' ;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. afvalcontainers;

met de daarbij behorende:

- 1. voet- en fietspaden en overige verhardingen;
- 2. openbare nutsvoorzieningen;
- 3. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1 *Bouwregels*

5.1.1 Algemeen

Op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming.

5.1.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3,00 m en de bouwhoogte mag maximaal 5,00 m bedragen;
- b. de oppervlakte van het gebouw mag maximaal 15 m² bedragen.

5.1.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een jongerenontmoetingsplaats mag maximaal 3 m bedragen en de maximale oppervlakte bedraagt 15 m²;
- d. de bouwhoogte van afvalcontainers mag maximaal 2,00 m bedragen, indien afvalcontainers bovengronds worden geplaatst bedraagt de maximale bouwhoogte 4 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,50 m bedragen.

Artikel 6 Sport - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. sportvoorzieningen;
- b. vrijetijdsvoorzieningen;

alsmede voor:

- c. rijhal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - rijhal';
- d. ondergrondse schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - ondergrondse schietbaan';
- e. zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bestaande lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - bestaande lichtmast', waarbij geldt dat bouwwerken ten behoeve van reclame en lichtmasten niet zijn toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport uitgesloten - reclame en lichtmasten';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in lid 6.1;
- k. beperkte detailhandel, die ondergeschikt is aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in lid 6.1;
- l. reclameuitingen van derden;
- m. langzaamverkeersroutes;
- n. verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- o. de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Sport - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak, met uitzondering van het bepaalde sub b;
- b. gebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. het maximale oppervlak 1% bedraagt, te berekenen over het bouwperceel met een maximum van 25 m²;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak" het oppervlak maximaal 40m² bedraagt.
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het bouwvlak met het maximum aangegeven percentage mag worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter

- plaats van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)';
- e. de maximale oppervlakte voor nutsvoorzieningen bedraagt 15 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 12,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van sport- en vrijetijdsvoorzieningen mag maximaal 12 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclameuitingen als bedoeld in lid 6.1 sub l mag maximaal 6 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen binnen het bouwvlak en maximaal 1 m buiten het bouwvlak.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. horeca, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.1 sub i;
- b. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.1 sub j;
- c. reclame ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport uitgesloten - reclame en lichtmasten';
- d. lawaaisporten;
- e. seksinrichtingen.

Artikel 7 Sport - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een multifunctioneel centrum met:

- a. sportvoorzieningen;
- b. vrijetijdsvoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. horeca van categorie 1 en 2.

alsmede voor:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. detailhandel en kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als genoemd in lid 7.1 sub a, b en c;
- i. langzaamverkeersroutes;
- j. verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- k. jongerenontmoetingsplaats;
- l. de daarbij behorende voorzieningen.

Binnen de bestemming is tevens begrepen het gebruiken van het multifunctionele centrum voor evenementen, met dien verstande dat:

- a. maximaal 12 evenementen per jaar zijn toegestaan;
- b. per evenement maximaal 1.000 bezoekers tegelijkertijd zijn toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Sport - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 12,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m

bedragen.

7.3 *Specifieke gebruiksregels*

7.3.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 7.1.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- parkeervoorzieningen;
- wegen en paden;
- in- en uitritten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- erkers aansluitend aan woningen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van erfafscheidingen.

8.2.2 Erkers

Voor het bouwen van erkers als bedoeld in lid 8.2.1 gelden de volgende regels:

- per hoofdgebouw is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van het hoofdgebouw, toegestaan;
- de diepte uit de betreffende gevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	125 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak (inclusief erkers) per bouwperceel mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- het bouwperceel mag voor maximaal 50% mag worden bebouwd;

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen.

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

8.3.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming, zoalsabri's, telefooncellen en nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, met uitzondering van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en overige waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

De brug of dam ter plaatse van de aanduiding 'brug' is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een weg, voet- en/of fietspad.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van de bestemming staan.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;
- b. beroep aan huis, overeenkomstig het bepaalde in lid 11.5.2;

met de daarbij behorende:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
3. groenvoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
 - b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel wordt geplaatst in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. er mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de ter plaatse aangeduide bebouwingstypologie, waarbij geldt:

ter plaatse van de aanduiding	bouwwijze
aaneengebouwd	aaneen
twee-aaneen	halfvrijstaand
gestapeld	gestapeld
vrijstaand	vrijstaand

- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)';
- f. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ze dienen te worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken n (inclusief erkers) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan aangegeven in onderstaand schema:

totale oppervlakte van het bouwperceel	maximaal toegestaan gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
---	--

tot 250 m ²	50 m ²
van 250 tot 500 m ²	75 m ²
van 500 tot 750 m ²	100 m ²
van 750 tot 1.000 m ²	125 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief erkers) mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bijbehorend bouwvlak;
- d. het bouwperceel mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

11.2.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:

- a. per woning is ten hoogste één erker, een hoekerker dan wel een erker voor de voorgevel van de woning, toegestaan;
- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer dan 1,50 m bedragen, met dien verstande dat ten minste een strook met een diepte van 2,00 m voor de erker onbebouwd dient te blijven en de afstand tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1,00 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 m; de breedte mag niet meer dan 2/3 van de voorgevelbreedte van de woning bedragen, tot een maximale breedte van 5,00 m;
- d. het bepaalde in lid 11.2.3 onder b. is tevens van toepassing.
- e. het bepaalde in lid 11.2.3 onder c. is tevens van toepassing.
- f. het bepaalde in lid 11.2.3 onder d. is tevens van toepassing.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m bedragen en daarachter maximaal 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing;
- b. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- c. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- d. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- e. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

11.3.2 Toepassingscriteria

De in lid 11.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van aan-, uit- en bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 11.2.3 en toestaan dat de maximale bouwhoogte van aan-, uit- en bijgebouw hoger mag zijn dan 5,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 6,00 m mag bedragen.

11.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwhoogte erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 11.2.5 en toestaan dat een erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn hoger mag zijn dan 1,00 m, met dien verstande dat bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

11.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen van hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 11.2.2 sub a voor het gedeeltelijk buiten het bouwvlak bouwen van hoofdgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;
- b. de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2,00 m dient te bedragen;
- c. de voorgevel in of achter de voorgevelrooilijn dient te worden gebouwd.
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte in het bouwvlak;
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de milieusituatie;
 4. het bouwperceel voor maximaal 50 % mag worden bebouwd.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;

- b. bedrijf aan huis;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. seksinrichtingen;
- e. coffeeshops.

11.5.2 Beroep aan huis

Een aan huis verbonden beroep als bedoeld in lid 11.1 onder b is toegestaan in een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik van een deel van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een activiteit mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- b. er mag geen sprake zijn van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken ;
- e. de activiteit mag niet leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mag niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit dient zelf woonachtig te zijn in de woning op het perceel waar de activiteit plaatsvindt.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 11.5.1 onder b ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat:

- a. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken ;
- b. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming dient te zijn;
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. de activiteit niet mag leiden tot overlast voor de woonomgeving, waaronder wordt verstaan geluidsoverlast, stankoverlast, gevaar, dan wel overlast veroorzaakt door de publieks- of verkeersaantrekkende werking van de activiteit;
- e. er geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht mag plaatsvinden;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer niet door de verkeersaantrekkende werking van de activiteit mag worden belemmerd;
- g. in de met de activiteit samenhangende parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden voorzien;
- h. de woonfunctie van de woning waar de activiteit plaatsvindt dient te worden gehandhaafd;
- i. de uitoefenaar van de activiteit zelf woonachtig dient te zijn in de woning op het

perceel waar de activiteit plaatsvindt.

11.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 10.5.1 onder c ten behoeve van het gebruik van een deel van de woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning gelijktijdig maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning plaats dient te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- f. de te gebruiken oppervlakte niet meer mag bedragen dan 60 m²;
- g. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, stelt de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis, waarop het bevoegd gezag de vergunning intrekt indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

12.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 12.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is dan 250 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 12.2.1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

12.4

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

12.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 250 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

12.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

12.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 12.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

13.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 13.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 1.000 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is dan 1.000 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 13.2.1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

13.4

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

13.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 1.000 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

13.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

13.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 13.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3 (middel)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 14 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse verwachte archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

14.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van artikel 14.2.1 mag worden gebouwd ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels voor de betreffende bestemming;
- b. bouwwerken en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, niet dieper liggen dan 0,30 m beneden het maaiveld;
- c. het grondoppervlak per bouwwerk ten hoogste 10.000 m² bedraagt.
- d. het grondoppervlak van het bouwwerk groter is dan 10.000 m² en ter vervanging dient van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen en diepte van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de omgevingsvergunning zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige van het bevoegd gezag heeft aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarde niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
 2. de aanvrager van de omgevingsvergunning heeft aangetoond dat de grond waarop het bouwplan betrekking heeft aantoonbaar geroerd is tot beneden het te verwachten archeologische niveau door de bestaande c.q. voormalige niet historische bebouwing of andere handelingen een en ander ter beoordeling van een archeologisch deskundige namens het bevoegde gezag;
 3. op basis van archeologisch onderzoek en/of advies van een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag moet zijn aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de

- bodem kunnen worden behouden;
- het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

14.4

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

14.4.1 Vergunning

Het is verboden om of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken (groter dan 10.000 m²), geen bouwwerken zijn of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanleggen van houtopstanden;
- c. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normaal onderhoud, beheer en gebruik;
- b. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- c. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundig archeoloog;
- d. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in dit artikel al eerder een omgevingsvergunning is verleend.

14.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen inclusief bijbehorende rapportage;
- c. begeleiding van de werkzaamheden door een archeologisch deskundige inclusief bijbehorende rapportage.

14.4.4 Advies

Alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van haar archeologisch deskundige.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2 (hoog)'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening dit plan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de in lid 14.1 genoemde waarden geheel of gedeeltelijk niet meer aanwezig zijn, dan wel het niet meer noodzakelijk wordt geacht deze waarden te beschermen;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4 (laag)' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 15 Waarde - Waardevolle bomen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming aangewezen gronden, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle bomen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mogen er geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2:

- a. ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien wordt aangetoond dat door het bouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen niet worden aangetast;
- b. indien geoordeeld is dat de boom of bomen niet meer als waardevol is/zijn aan te merken. Aan het verlenen van de vergunning kan de kap van de boom of bomen met daaraan gekoppeld een herplant plicht worden verbonden.

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een bomen-effect-analyse verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke of ecologische betekenis van de boom of bomen.

15.4 Nadere eisen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. de aard van de verhardingen;
- d. de fundering van bouwwerken;
- e. de bescherming van de boom of bomen tijdens de bouwfase;
- f. het onderhoud van de bomen na de bouwfase.

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

15.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 5.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. het kappen en/ of rooien van de waardevolle boom;
- b. het aanbrengen van boven- en communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het leggen van drainagebuizen;
- d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- e. het verlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem en/of gronden;
- f. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

15.5.2 Afwegingskader

De werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden of de direct of indirect hieruit voortvloeiende gevolgen, geen onevenredige aantasting van de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom of bomen plaatsvindt, danwel dat er ter plaatse of elders voldoende maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld herplant, om de genoemde aantasting(en) te compenseren.

15.5.3 Advies

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kan een bomen-effect-analyse worden verlangd, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke of ecologische betekenis van de boom of bomen.

15.5.4 Uitzonderingen op het verbod

Het in lid 15.5.1 gestelde verbod is niet van toepassing op:

- a. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn, mits het verrichten van deze handelingen niet de door of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Antidubbelregel

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 17 Algemene bouwregels

17.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak';
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 m onder peil bedragen;
- d. voor het overige blijven de bouwregels van de betreffende bestemmingen van toepassing. Dit betekent bijvoorbeeld dat de inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking wordt genomen bij het bepalen van de maximale inhoud van gebouwen.

17.2 Bestaande afstanden en maten

17.2.1 (Her)oprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 17.2.2 en uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

17.2.2 Bestaande grotere maten

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

17.2.3 Bestaande kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens een verleende vergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 *Gebruiksverbod*

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

18.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. seksinrichting.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 *Afwijken van de bestemmingsplanregels*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdruk regelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaar-plaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouw-hoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouwen aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer dan 5,00 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van regels, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van 20,00 m;
- e. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecom-municatie, al of niet op of aan gebouwen of andere bouwwerk en, tot vanaf peil een hoogte van 40,00 meter, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaan-de hoge objecten, zoals hoge gebouwen, lichtmasten of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

20.1 Afwijken van de bestemmingsplanregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover daaraan behoefte bestaat en zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt, de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen zodanig, dat:

- a. de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot, en
- b. geen van de grenzen met meer dan 10,00 meter wordt verschoven.

Artikel 21 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 22 Overige regels

22.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen parkeerplaatsen zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, volgens de richtlijn zoals deze is opgenomen in de recentste CROW publicatie- basis voor parkeernormeringen.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a. en b. dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde onder a of b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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 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 voor het bouwen 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.

23.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noord.

Plannaam	Noord
Plan-idn	NL.IMRO.0279.BP2015Noord-vg01
Planstatus	vastgesteld
Datum:	
Opdrachtgever	Gemeente Scherpenzeel
Projectnummer	

