

# Planregels

# Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

## Artikel 1 Begrippen

### **1.1 aanbouw:**

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

### **1.2 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;

### **1.3 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.4 aan-huis-verbonden beroep:**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.5 agrarisch bedrijf**

bedrijf, gericht op de voortbrenging van agrarische producten;

### **1.6 bebouwing:**

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

### **1.7 bebouwingspercentage:**

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

### **1.8 bedrijfsgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

### **1.9 bedrijfsploeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.10 bedrijfswoning:**

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

### **1.11 begane grond**

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het aansluitende maaiveld ligt;

### **1.12 bestaand bouwwerk**

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp 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;

### **1.13 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0398.BP03ZUIDOOSTHOEK-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 Bevi- inrichting**

een bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.17 bijgebouw:**

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

**1.18 bouwen:**

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

**1.19 bouwlaag:**

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

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**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 de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.26 dakterras**

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een perceel dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk conform de voorgeschreven bouwhoogte in het Bouwbesluit.

**1.27 detailhandel:**

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

**1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.29 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**1.30 erotisch getinte vermaakfunctie:**

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.31 evenement**

evenement als bedoeld in artikel 2:24 van de begripsbepalingen van de "Algemene Plaatselijke Verordening" van de gemeente Heerhugowaard, zoals die luidt op de dag van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

**1.32 gastouderopvang**

opvang van kinderen in een gezinssituatie door een ander dan diegene die als ouder fungeert en hiervoor aanspraak maakt op kinderopvangtoeslag of een andere tegemoetkoming, waardoor deze vorm van opvang als bedrijfsmatig te typeren is;

**1.33 gebouw:**

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

**1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarbij de productie hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, zoals ooft-, tuin-, of akkerbouwbedrijven kwekerijen alsmede veeteelt- en weidebedrijven;

**1.35 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.36 horeca 1:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.37 horeca 2:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.38 horeca 3:**

horecabedrijven die gelet op de aard en de omvang zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in min of meer ernstige mate storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze bedrijven en waarbij het accent ligt op het (vrijwel) uitsluitend verstrekken van dranken (bijvoorbeeld een café, bar, café-restaurant en zaalverhuur), het verstrekken van lunches of snacks (bijvoorbeeld een cafetaria, lunchroom, tearoom, broodjeszaak, ijssalon, enzovoorts) en het verstrekken van maaltijden (bijvoorbeeld een restaurant);

**1.39 huishouden**

de bewoning van een woning door een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van zelfstandige bewoning;

**1.40 intensieve veehouderij**

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

**1.41 kampeermiddel**

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.42 kap**

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

**1.43 kantoor:**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

**1.44 kas:**

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

**1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in de bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.46 ligplaats:**

een door de gemeente aangewezen ligplaats die door een woonschip wordt ingenomen;

**1.47 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**1.48 niet - grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, zoals fokkerijen en mesterijen van slacht- en pluimvee, peldierhouderijen alsmede champignonkwekerijen;

**1.49 natuurvriendelijke oever:**

oever zonder of met een gedeeltelijke verwijderde beschoeiing en een flauw niet afgewerkte talud;

**1.50 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.51 onderkomen:**

een voor verblijf geschikt bouwwerk, waaronder begrepen al dan niet aan zijn bestemming onttrokken voer- of vaartuig, ark, caravan, woon- of stacaravan, voor zover geen bouwwerk zijnde, alsmede een tent;

**1.52 ontmoetingsplaats:**

een als zodanig ingerichte openbare locatie voor het ontmoeten van personen, al dan niet met voorzieningen, gebouwen en / of bouwwerken geen gebouw zijnde;

**1.53 peil:**

a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

**1.54 prostitutie:**

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

**1.55 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.56 recreatieve bewoning:**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.57 reëel agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, de arbeidsbehoefte een halve tot een hele arbeidskracht bedraagt en de continuïteit op langere termijn verzekerd is.

**1.58 seksinrichting:**

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

**1.59 snijdende voorgevelrooilijn:**

de (denkbeeldige) doorgetrokken voorgevelrooilijn van een woningrij, welke de voorgevelrooilijn van de dwars daarop geplaatste andere woningrij kruist;

**1.60 uitbouw:**

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

**1.61 verdieping**

een bouwlaag boven de begane grond;

**1.62 verkoopvloeroppervlakte:**

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de nettovloeroppervlakte);

**1.63 volwaardig agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarbij het hoofdberoep agrarisch is, dat volledige werkgelegenheid biedt voor ten minste één arbeidskracht met een aanvaardbaar inkomen en waarvan de continuïteit op langere termijn verzekerd is;

**1.64 voorgevelrooilijn:**

alle naar de naastgelegen wegen toegekeerde bouwgrenzen van het hoofdgebouw;

**1.65 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

**1.66 webwinkel**

uitoefening van detailhandel waarbij goederen uitsluitend worden verkocht door middel van een schriftelijke en/of elektronische opdracht en die niet ter plaatse ter hand worden gesteld.

**1.67 woning:**

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

**1.68 woongebouw:**

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

**1.69 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.70 woonschip:**

- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;
- b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
- c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. kan worden opgebouwd;
- d. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
- e. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.

**1.71 Wgh-inrichtingen**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 lengte, breedte en diepte van gebouwen:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;

### **2.2 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4 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;

### **2.5 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;

### **2.6 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;

### **2.7 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend hoofdgebouw, waar die afstand het kortst is;

### **2.8 bestaande afmetingen en afstanden**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in deze regels is voorgeschreven respectievelijk is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.



# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b. recreatief medegebruik;
- c. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **3.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. niet- grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. kampeerterrein;
- c. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen, met uitzondering van de opslag, het sorteren, bewerken, verpakken en verzenden van agrarische producten afkomstig van het betrokken agrarische bedrijf;
- d. detailhandel, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten.

## **Artikel 4 Agrarisch - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Agrarisch- 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid in een reëel agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte of op een ander agrarisch bedrijf voortgebrachte streekeigen producten met een maximum verkoopvloeroppervlakte van 70 m<sup>2</sup>, uitsluitend binnen bestaande gebouwen;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **4.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch-1 ' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *4.2.1 Algemeen*

Agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, indien de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond en de bouw plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig agrarisch bedrijf (dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een reëel of volwaardig bedrijf); het bevoegd gezag kan daaromtrent het advies van een agrarisch deskundige inwinnen.

#### *4.2.2 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding;
- b. per bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- f. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- g. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- h. van de eis dat een bedrijfswoning binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *4.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

#### *4.2.4 Agrarische bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een agrarisch bedrijfsgebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter;
- h. de gebouwen moeten worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden;
- i. de maximale oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 450 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *4.2.5 Kassen*

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte van kassen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- e. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- f. kassen mogen uitsluitend achter de voorgevel worden gebouwd, op een afstand van minimaal 100 meter van de as van de weg.

#### *4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. intensief veehouderijbedrijf;
- b. kampeerterrein;
- c. wonen, anders dan wonen in een bedrijfswoningen als bedoeld in 4.1 onder b;
- d. niet- grondgebonden agrarische bedrijven;
- e. detailhandel, anders dan bedoeld als in 4.1 onder d.

## **Artikel 5 Bedrijf**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging';
- b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan zoals genoemd in onderstaande tabel:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| specifieke vorm van bedrijf    | SBI-code |
| specifieke vorm van bedrijf -1 | 466, 469 |

- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *5.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op verbeelding in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een gebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *5.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. wonen;
- b. bedrijven, anders dan bedoeld in 5.1 onder a en b;
- c. detailhandel;
- d. Wgh-inrichtingen;
- e. Bevi- inrichtingen.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub a ten behoeve van het vestigen van bedrijven die niet in bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten-Functiemenging zijn genoemd of bedrijven uit één categorie hoger dan krachtens lid 5.1 sub a op de

betreffende plaats toegestaan, voorzover het betreffende bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden met bedrijven die ter plaatse krachtens lid 5.1 sub a zijn toegestaan.

## **Artikel 6 Bos**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van bos;
- b. behoud en/of herstel en/of ontwikkeling van de actuele en potentiële landschaps-, ecologische - en natuurwaarden ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur -1';
- c. recreatief medegebruik (zoals wandelen, fietsen, verblijfsplekken zoals picknickplaatsen);
- d. speelbos;
- e. water;
- f. de bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder wegen, fiets- en wandelpaden, parkeervoorzieningen en sport- en speelvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Bos' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *6.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- c. maximaal 250 m<sup>2</sup> van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

#### *6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

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

#### *6.3.1 Werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is*

Het is verboden om ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van natuur -1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- m. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging.

#### *6.3.2 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

#### *6.3.3 Geen verlening omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschaps-, ecologische - en natuurwaarden van de gronden.

## **Artikel 7 Centrum**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit de categorie A en B van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten- Functiemenging', uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'bedrijf';
- e. wonen, uitsluitend op de verdieping en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding wonen;
- f. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op verbeelding in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een gebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan bedoeld in 7.1 onder d;
- b. wonen, anders dan bedoeld in 7.1 onder e.



## **Artikel 8 Gemengd - 1**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd -1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca categorie 1 en 2;
- e. kantoor;
- f. wonen;
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **8.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd-1' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### ***8.2.1 Hoofdgebouwen***

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op verbeelding in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een hoofdgebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### ***8.2.2 Bijgebouwen***

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 100 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

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

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

## **Artikel 9 Gemengd - 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca categorie 1 en 2;
- e. kantoor;
- f. geluidschermen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- g. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **9.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Gemengd-2' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *9.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op verbeelding in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een hoofdgebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *9.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 100 % van het buiten het bouwvlak gelegen bestemmingsgedeelte mag worden aangewend voor het bouwen van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen.

#### *9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van geluidschermen mag niet meer dan 7,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

## **Artikel 10 Groen**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. ontmoetingsplaatsen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. water;
- h. tewaterplaatsen;
- i. kunstwerken, zoals bruggen duikers, dammen en dergelijke;
- j. kunstobjecten;
- k. verhardingen.

### **10.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *10.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 5 % van de oppervlakte van de gronden mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

#### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 8,00 meter bedragen
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen.

#### *10.2.3 Inrichtingseisen*

Ten aanzien van de ruimtelijke indeling en gebruik van de gronden geldt dat niet meer dan 15 % van de gronden mag worden verhard.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. verblijfsrecreatie.

## **Artikel 11 Horeca - 3**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca 1 tot en met 3;
- b. hotel;
- c. maximaal 1 bedrijfswoning;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **11.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Horeca-3' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een gebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van: goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten e.d. tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *11.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. horeca, anders dan bedoeld in 11.1 onder a;
- b. detailhandel;
- c. wonen, anders dan bedoeld in 11.1 onder c.

## **Artikel 12 Maatschappelijk**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sportvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' met daarbij behorende ondergeschikte detailhandel;
- c. wonen, uitsluitend in gestapelde vorm ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
- d. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding;
- e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water, tuinen, erven en terreinen.

### **12.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### ***12.2.1 Gebouwen***

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een gebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van: goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten e.d. tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### ***12.2.2 Begraafplaats***

Op gronden binnen de aanduiding 'begraafplaats' gelden in afwijking van artikel 12.2.1 de volgende bepalingen:

- a. er mag 1 gebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van het gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- c. het gebouw dient te worden voorzien van een kap, met een dakhelling van tenminste 12 graden;
- d. de afstand van het gebouw tot enige perceelsgrens mag niet minder dan 3,00 meter bedragen.

#### ***12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c. q. het verlengde daarvan niet meer dan 1,20 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt op gronden binnen de aanduiding 'begraafplaats' een maximale bouwhoogte van 3,50 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvoor een maximale bouwhoogte van 7,00 meter is toegestaan.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. detailhandel, anders dan bedoeld in 12.1 onder b.

## Artikel 13 Sport

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en recreatieve voorzieningen, met de daarbij behorende ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- b. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding 'ijsbaan';
- c. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de functie-aanduiding 'ijsbaan';
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 13.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Sport' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *13.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen e.d. worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een gebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van: goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten e.d. tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8,00 meter bedragen.

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.3.1 Gebruik ten behoeve van evenementen*

Voor het gebruik van de gronden ten behoeve van evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'evenement';
- b. het aantal evenementen dat jaarlijks is toegestaan mag niet meer bedragen dan twee ééndaagse evenementen, het opbouwen en afbreken van de voor het evenement benodigde voorzieningen daarbij niet inbegrepen;
- c. de aard van de evenementen ligt op de terreinen sport, muziek en cultuur.

#### *13.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. evenementen, anders dan bedoeld in 13.3.1 onder a.



## **Artikel 14 Tuin**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, water en erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Tuin grenst aan de bestemming Water.

### **14.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin ' mogen aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *14.2.1 Uitbouw en entree*

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw of entree aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot de uitbouw tenminste 1,50 meter moet bedragen.

#### *14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *14.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. het parkeren van motorvoertuigen.

## **Artikel 15 Tuin - 1**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, water en erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. het parkeren van maximaal 1 motorvoertuig per woning;
- c. een bestaande overkapping, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 4;
- d. overkappingen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 5;
- e. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Tuin - 1 grenst aan de bestemming Water.

### **15.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin-1 ' mogen aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *15.2.1 Uitbouw en entree*

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter;
- b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen;
- d. voor de bestaande carport ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 4 geldt de bestaande maatvoering als maximale maatvoering;
- e. voor overkappingen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 5 gelden de volgende voorwaarden:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,7 m;
  2. de bruto-vloeroppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. bij plaatsing voor de voorgevelrooilijn mag de overkapping geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben;
  4. bij plaatsing achter de voorgevelrooilijn mag de overkapping maximaal 3 wanden hebben, waarvan er maximaal 2 tot de constructie behoren.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *15.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. parkeren anders dan bedoeld in 15.1 onder b.

## **Artikel 16 Tuin - 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Tuin - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, water en erfverhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;
- b. het parkeren van maximaal 2 motorvoertuigen per woning;
- c. een bestaand toiletgebouw, uitsluitend in het bestemmingsvlak met de aanduiding bijgebouwen;
- d. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Tuin - 2 grenst aan de bestemming Water.

### **16.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Tuin -2' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *16.2.1 Uitbouw en entree*

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een uitbouw met een diepte van 1,50 meter en een lengte van maximaal 2/3e deel van de gevellengte van de voorgevel van het hoofdgebouw of een entree met een breedte van 1/3e deel van de voorgevellengte van het hoofdgebouw en/of een uitbouw aan de zijgevel van de woning met een lengte van maximaal 4,50 meter, gerekend vanuit de voorgevellijn van de uitbouw aan de voorgevel en een diepte van 1,50 meter.
- b. de bouwhoogte van de uitbouw of entree mag niet hoger zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bouwwerk waarop wordt aangesloten en zoveel hoger dan constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- c. voor de uitbouw aan de zijgevel geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1,50 meter moet bedragen.
- d. Als bijgebouw is uitsluitend het bijgebouw als bedoeld in artikel 1 onder c toegestaan, waarvoor als maximale maatvoering de bestaande maatvoering geldt.

#### *16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,30 meter mag bedragen.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *16.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. parkeren anders dan bedoeld in 16.1 onder b.

## **Artikel 17 Verkeer**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. een horeca-terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water en terreinen.

### **17.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *17.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 10 % van de oppervlakte van de gronden met de bestemming Verkeer mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling en -afwikkeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 12 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

## **Artikel 18 Verkeer - 1**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een functie voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende en nabijgelegen gronden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers- , parkeer- en groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen, kunstwerken, ontmoetingsplaatsen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water en terreinen.

### **18.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer-1' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *18.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten hoogste 10 % van de gronden met de bestemming Verkeer - 1 mag worden bebouwd;
- b. de oppervlakte van enig bouwwerk mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4,50 meter.

#### *18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersregeling en -afwikkeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 12 meter
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 8,00 meter mag bedragen, mits de privacy van omliggende woningen niet wordt geschaad.

## **Artikel 19 Water**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. water met een functie voor de waterhuishouding, - berging, - lopen, - werken en de waterrecreatie;
- b. kunstwerken, zoals bruggen, duikers, dammen en dergelijke;
- c. de daarbij behorende oeverstroken, groenvoorzieningen, kaden en andere vormen van oeververdedigingswerken, voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en kunstobjecten.

### **19.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Water' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

#### *19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,50 meter, gerekend vanaf peil, bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag, gerekend vanaf peil, niet meer dan 12,00 meter bedragen.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *19.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. ligplaats voor woonschepen.

## Artikel 20 Wonen

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van aaneen gebouwde woningen of twee-onder-één-kap woningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, water, tuinen, erven en terreinen;
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen grenst aan de bestemming Water.

### 20.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *20.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1 deze maximale hoogte per hoofdgebouw slechts over een breedte van 4 m gerealiseerd mag worden en de maximale inhoud niet meer dan 55 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding zijn onderdoorgangen toegestaan;
- g. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- h. van de eis dat een hoofdgebouwen binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *20.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

### *20.2.3 Dakopbouwen*

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen met zadeldaken gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van terzieslegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning met een zadeldak de op verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen;
- c. bij tot één blok behorende rijenwoningen, waar op het tijdstip van de terzieslegging van dit bestemmingsplan reeds dakopbouwen aan de voor- en/of achterzijde van de woning aanwezig zijn, mag, om de reeds aanwezige situatie te kunnen herhalen, de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ten behoeve van de bouw van een dakopbouw met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt.

### *20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a van dit artikel geldt ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 2 een maximale bouwhoogte van 6 m voor erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde voorgevelrooilijn en het denkbeeldig verlengde daarvan.

## **20.3 Specifieke gebruiksregels**

### *20.3.1 Gebruik van de woning*

In iedere woning is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waaronder een webwinkel alsmede gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan onder de voorwaarden dat:

1. niet meer dan 1/3e deel van het als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. geen omgevingsvergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
3. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
4. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
5. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6;
6. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplaatsen in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> is toegestaan.

### *20.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. wonen voor meer dan één huishouden.

## **20.4 Afwijken van de gebruiksregels**



#### *20.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

#### *20.4.2 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies van de Afdeling W.O.C., met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld 20.3.2 onder a voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

##### *20.4.2.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning is verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

#### *20.4.3 Afwijken bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 lid 3 sub 1 onder 6 voor een bed & breakfastaccomodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaappleaatsen, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccomodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is.

## **Artikel 21 Wonen - 1**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen;
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen- 1 grenst aan de bestemming Water.

### **21.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Wonen-1' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *21.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een hoofdgebouw binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter;
- h. aanvullend geldt ter plaatse van de bouwaanduiding 'nokrichting' dat de nokrichting haaks op de Middenweg gerealiseerd dient te worden;
- i. aanvullend gelden ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 3 de volgende eisen:
  1. per bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd met minimaal 2 parkeerplaatsen;
  2. de hoogte van het hoofdgebouw dient op één punt tenminste 7 meter te bedragen;
  3. tenminste 50 % van de gevel dient geplaatst te worden in en evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven gevellijn;
  4. indien het hoofdgebouw wordt voorzien van een kap dient de nok hiervan haaks te staan op de op de verbeelding aangegeven gevellijn;
  5. de totale grondoppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 % van de oppervlakte van het bouwperceel.

#### *21.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;

- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,50 meter;
  - 2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  - 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter.

### *21.2.3 Dakopbouwen*

Voor het bouwen van dakopbouwen op hoofdgebouwen met zadeldaken gelden de volgende regels:

- a. wanneer wegens strijd met het Bouwbesluit en / of de Welstandsnota, zoals die luiden op het tijdstip van tervisielegging van dit bestemmingsplan, een dakkapel niet gerealiseerd kan worden, mag, ten behoeve van de bouw van een dakopbouw aan de achterzijde van de woning met een zadeldak de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte met 2,00 meter worden verhoogd, mits de ruimte tussen de onderzijde van de dakopbouw en de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, minimaal het equivalent van drie rijen dakpannen bedraagt;
- b. een dakopbouw is niet toegestaan bij een doorlopende kap over meerdere verdiepingen.

### *21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

## **21.3 Specifieke gebruiksregels**

### *21.3.1 Gebruik van de woning*

In iedere woning is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waaronder een webwinkel alsmede gastouderopvang en bed & breakfast toegestaan onder de voorwaarden dat:

- 1. niet meer dan 1/3e deel van het als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- 2. geen omgevingsvergunning- en/of meldingsplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
- 3. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
- 4. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is;
- 5. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6;
- 6. bed en breakfast voor ten hoogste 2 kamers en maximaal 4 slaapplekken in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> is toegestaan.

### *21.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. wonen voor meer dan één huishouden.

## **21.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *21.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet

milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

#### *21.4.2 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies van de Afdeling W.O.C. met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld in 21. 3.2. onder a, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

##### *21.4.2.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken burgemeester en wethouders de volgende aspecten:

- a. er moet sprake zijn van een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning is verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

#### *21.4.3 Afwijken bed & breakfast*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 3 sub 1 onder 6 voor een bed & breakfastaccommodatie voor ten hoogste 5 kamers en maximaal 10 slaapplekken, waarbij de oppervlakte van de bed & breakfastaccommodatie niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig is.

## Artikel 22 Wonen - 2

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend in de vorm van woongebouwen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'maatschappelijk';
- c. natuurvriendelijke oevers als de bestemming Wonen-2 grenst aan de bestemming Water;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

### 22.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming 'Wonen-2' mogen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *22.2.1 Hoofdgebouwen*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven;
- c. indien op de verbeelding geen bebouwingspercentage staat aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. goten van bouwdelen zoals dakkapellen, dakopbouwen en dergelijke worden niet getoetst aan de goothoogte;
- g. van de eis dat een bouwwerk binnen een op de verbeelding aangegeven bouw- of bestemmingsvlak moet worden gebouwd mag worden afgeweken voor het overschrijden van die bouw- of bestemmingsgrens ten behoeve van het maken van goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en dergelijke tot een breedte van maximaal 0,60 meter.

#### *22.2.2 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak geldt dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1/3e deel van de bij het hoofdgebouw behorende gronden buiten het bouwvlak, mits het gezamenlijk oppervlak van de bouwwerken niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  2. voor zover de gronden buiten het bouwvlak een oppervlakte hebben van meer dan 120 m<sup>2</sup>, 10% van het oppervlak meer dan 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd tot ten hoogste 20 m<sup>2</sup> boven de onder het vorige lid genoemde maximum oppervlakte;
- c. bijgebouwen mogen zowel vrijstaand als aangebouwd, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. ten aanzien van aangebouwde, dan wel als uitbreiding van het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waarop wordt aangesloten en zoveel hoger als constructie- en isolatietechnisch op grond van geldende bouwtechnische regelgeving nodig is;
- e. ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt, dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
  2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met uitzondering van erfafscheidingen achter de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen en erfafscheidingen vóór de naar de weg toegekeerde gevellijn, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,20 meter mag bedragen.

## **22.3 Specifieke gebruiksregels**

### *22.3.1 Aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf*

In iedere woning is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of dienstverlenend bedrijf of dienstverlenende instelling en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit waaronder een webwinkel alsmede gastouderopvang toegestaan onder de voorwaarden dat:

1. niet meer dan 1/3e deel van het als verblijfsgebied aan te merken vloeroppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. geen omgevingsvergunning- en/of meldingplicht op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving vereist is;
3. bij het gebruik van een garage, parkeergelegenheid op eigen erf mogelijk is en wordt verwezenlijkt;
4. bij een webwinkel opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is.
5. bij gastouderopvang het aantal op te vangen kinderen niet meer mag bedragen dan 6.

### *22.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. wonen voor meer dan één huishouden.

### *22.3.2 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. wonen voor meer dan één huishouden.

## **22.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### *22.4.1 Afwijken van de meldingsplicht milieu*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de voorwaarde dat de uitoefening van een beroep en/of bedrijf niet meldingsplichtig mag zijn in het kader van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, indien blijkt dat deze activiteit niet of nauwelijks van invloed is op het woonmilieu.

### *22.4.2 Afwijken strijdig gebruik woning*

Burgemeester en wethouders kunnen, na advies van de Afdeling W.O.C. met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om de woning te gebruiken voor meer dan één huishouden als bedoeld 22. 3.2. onder a, voor een gebruik van de woning voor, afhankelijk van de grootte van de woning, maximaal vijf éénpersoonshuishoudens per woning of onzelfstandige bewoning door maximaal vijf personen ten behoeve van maatschappelijke opvang.

#### *22.4.2.1 Afwegingscriteria*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning betrekken Burgemeester en wethouders in ieder geval de volgende aspecten:

- a. de aanvraag moet worden gedaan door een maatschappelijke organisatie die voldoet aan de Kwaliteitswet zorginstellingen;
- b. het moet gaan om een vorm van wonen;
- c. de mate waarin reeds omgevingsvergunningen voor maatschappelijke opvang in de directe omgeving van de onderhavige woning zijn verleend;
- d. de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 23 Wonen - 4**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van motorvoertuigen en/of berging voor woningen.

### **23.2 Bouwregels**

Op de gronden met de bestemming 'Wonen-4 ' mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

#### *23.2.1 Gebouwen*

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

#### *23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 meter

### **23.3 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/ of bouwwerken voor:

- a. bedrijfsmatige activiteiten en detailhandel;
- b. wonen.



## **Artikel 24 Leiding - Gas**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een aardgastransportleiding en de daarbij behorende voorzieningen. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. In de eerste plaats de bepalingen van artikel 24 (Leiding- Gas);
- b. In de tweede plaats de bepalingen van artikel 25 (Waarde- Archeologie -2);
- c. In de derde plaats de bepalingen van artikel 26 (Waarde- Archeologie -3);
- d. In de vierde plaats de bepalingen van artikel 27 (Waarde- Archeologie -4).

### **24.2 Bouwregels**

#### *24.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in lid 1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd.

#### *24.2.2 Doorbreken bouwverbod*

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in 24.2.1 omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden, met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.

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

#### *24.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

#### *24.3.2 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 24.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;

- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

#### *24.3.3 Geen verlening omgevingsvergunning bij schade gasleiding*

De onder 24.3.1. genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengen. Voor het vaststellen dat er geen schade zal ontstaan, winnen burgemeester en wethouders ter zake daarvan vooraf advies van de beheerder van de betreffende leiding in.

#### *24.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Aan de onder 24.3.1 genoemde vergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de gasleiding wordt beschermd.

## **Artikel 25 Waarde - Archeologie 2**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. In de eerste plaats de bepalingen van artikel 24 (Leiding- Gas);
- b. In de tweede plaats de bepalingen van artikel 25 (Waarde- Archeologie -2).

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 25.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *25.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in 25.2.1, omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

#### *25.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in 25.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *25.2.4 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

### *25.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

### *25.3.2 Regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor zover de in 25.3.1 genoemde werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### *25.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### *25.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 25. 3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie 3**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. In de eerste plaats de bepalingen van artikel 24 (Leiding- Gas);
- b. In de tweede plaats de bepalingen van artikel 26 (Waarde- Archeologie -3).

### **26.2 Bouwregels**

#### *26.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 26.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 500 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *26.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in 26.2.1, omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

#### *26.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in 26.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *26.2.4 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

*26.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde en of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 26.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

#### *26.3.2 Regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor zover de in 26.3.1 genoemde werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *26.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *26.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 26. 3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## **Artikel 27 Waarde - Archeologie 4**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. In de eerste plaats de bepalingen van artikel 24 (Leiding- Gas);
- b. In de tweede plaats de bepalingen van artikel 27 (Waarde- Archeologie -4).

### **27.2 Bouwregels**

#### *27.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 27.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *27.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in 27.2.1, omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

#### *27.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in 27.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *27.2.4 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

*27.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde en of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is*

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 27.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

#### *27.3.2 Regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor zover de in 27.3.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *27.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *27.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.



## **Artikel 28 Waarde - Archeologie 5**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangeduid, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. In de eerste plaats de bepalingen van artikel 24 (Leiding- Gas);
- b. In de tweede plaats de bepalingen van artikel 28 (Waarde- Archeologie -5).

### **28.2 Bouwregels**

#### *28.2.1 Bouwverbod*

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemmingen, mogen op de in 28.2.1 bedoelde gronden geen gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/herbouw van bestaande gebouwen ten behoeve van het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), als het bestaande bruto vloeroppervlak en of de inhoud van het gebouw, gelegen onder peil en tot 1,00 meter boven peil, niet worden vergroot of veranderd;
- b. bouwplannen, waarvoor niet dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter;
- c. bouwplannen kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> en waarvoor dieper wordt ontgraven dan 0,40 meter.

#### *28.2.2 Geen bouwverbod bij het niet verstoren van archeologische waarden*

Burgemeester en wethouders verlenen in afwijking van het bepaalde in 28. 2.1 omgevingsvergunning, voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde in overeenstemming met het bepaalde in regels van de andere daar voorkomende bestemming(en), indien is gebleken dat het oprichten van het gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.

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

#### *28.2.3 Afwijken bij het verstoren van archeologische waarden*

Voor zover het oprichten van het bouwwerk of een bouwwerk geen gebouw zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een verstoring van de archeologisch waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in 28.2.1, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *28.2.4 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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

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

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren, voor:

- a. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden, voor een oppervlakte groter dan 10000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter;
- b. bemalen.

#### *28.3.2 Regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning*

Voor zover de in 28.3.1 genoemde werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *28.3.3 Rapport*

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

#### *28.3.4 Geen omgevingsvergunning vereist*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3.1 is niet vereist voor:

- a. werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

## **Artikel 29 Waarde - Cultuurhistorie**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken.

De bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" is secundair ten opzichte van de bestemmingen "Waarde - Archeologie 2, 3, 4 en 5" en primair ten opzichte van de andere bestemmingen.

### **29.2 Bouwregels**

#### *29.2.1 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale en minimale goot- en bouwhoogte is de goot- en bouwhoogte welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- b. de maximale breedte van het hoofdgebouw is de breedte van het hoofdgebouw welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- c. als voorgevelrooilijn geldt de voorgevelrooilijn welke ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is / was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, op voorwaarde dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de voorgevelrooilijn overschreden worden ten behoeve van:
  1. goot- en dakoverstekken met een maximale diepte van 0,60 meter;
  2. erkers met een maximale diepte van 0,80 meter;
  3. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, zonneschermen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de toegestane dakhelling is de dakhelling welke ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig is/was gerealiseerd of waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

#### *29.2.2 Afwijken van de bouwregels*

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 1 onder a en b voor het realiseren van een kleinere of grotere goot- en bouwhoogte en breedte van het hoofdgebouw onder de voorwaarde dat:
  1. de bij de regels van de onderliggende bestemming aangegeven maximale goot- en bouwhoogte en maximale breedte niet wordt overschreden en;
  2. het hoofdgebouw wordt vernieuwd of verbouwd waarbij een restauratieve aanpak van de voorgevel en het dak voorop staat;
  3. de karakteristiek en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

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

#### *29.3.1 Werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is*

Het is verboden op of in de in lid 1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een

omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders, ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

#### *29.3.2 Uitzonderingsregel*

Het verbod als bedoeld in lid 3 sub 1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. vallen onder normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *29.3.3 Toetsingscriteria voor het verlenen van de vergunning*

De werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden als bedoeld in lid 3 sub 1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de waarde- cultuur historie, zoals vastgelegd het rapport "Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)" dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

#### *29.3.4 Adviesprocedure*

Alvorens over een omgevingsvergunning voor werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden te beslissen, winnen het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van cultuur omtrent de vraag of door de voorgenomen werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden de waarde cultuur, zoals vastgelegd het rapport "Gemeente Heerhugowaard een historisch-geografische inventarisatie (inclusief de karakteristieke bebouwing)" niet onevenredig wordt geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 30 Anti-dubbelregel

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 31 Algemene afwijkingsregels

### 31.1 Afwijken van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht op de verbeelding en/of in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de hoogte van de plaatselijke verhoging niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 32 Algemene gebruiksregels

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

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
  - b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
  - c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
  - d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
  - e. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
  - f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
  - g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen;
- een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met de bestemming of de realisering daarvan.

## **Artikel 33 Algemene aanduidingsregels**

### **33.1 Wro-zone - dakterrassen**

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro- zone dakterrassen' kunnen burgemeester en wethouders mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden met omgevingsvergunning afwijken van de maximaal toegestane bouwhoogte ten behoeve van dakterrassen onder de volgende voorwaarden:

- a. dakterrassen zijn alleen uitsluitend toegestaan op daken van hoofdgebouwen die plat zijn afgedekt;
- b. de hoogte van hekwerken bedraagt 1 m;
- c. de minimale afstand tussen dakranden en hekwerken bedraagt 1 m.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

## Artikel 34 Overgangsrecht bouwwerken

### 34.1 Bouwregels

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

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

### 34.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

### 34.3 Illegale bouwwerken

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

## Artikel 35 Overgangsrecht gebruik

### 35.1 Voortzetten van strijdig gebruik

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

### 35.2 Veranderen van strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

### 35.3 Hervatten van strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

### 35.4 Illegaal gebruik

Het eerste lid 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 36 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “ZuidOostHoek van de gemeente Heerhugowaard.