

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

de Slagharen met identificatienummer NL.IMRO.0160.BV00008-OW01 van de gemeente Hardenberg;

#### 1.2 beheersverordening:

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

#### 1.3 aan- of uitbouw:

een onderdeel van een hoofdgebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

#### 1.4 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;

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 aan huis gebonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerp-technisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.7 bebouwing:

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

#### 1.8 bebouwingspercentage:

een in de beheersverordening aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

#### 1.9 bed and breakfastvoorziening:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

#### 1.10 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

#### 1.11 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

#### 1.12 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

#### 1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 bruto vloeroppervlakte:**

de oppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;

**1.23 carport:**

een geheel of gedeeltelijk overdekte opstelplaats voor een auto welke ten minste aan twee zijden open is;

**1.24 detailhandel:**

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

**1.25 detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke goederen:**

detailhandel in goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat uitstalling ten verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is;

**1.26 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen;

**1.27 dienstverlening:**

het op het publiek gerichte aanbieden, verkopen en/of leveren van commerciële en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

**1.28 gebouw:**

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

**1.29 gebruik:**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

**1.30 hoofdgebouw:**

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

**1.31 horeca:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.32 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

**1.33 internetwinkel:**

specifieke vorm van detailhandel, waarbij de transactie via internet (of postorder) tot stand komt en waarbij afhalen, tonen en afrekenen van goederen niet ter plaatse gebeurt;

**1.34 kantoor:**

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd is of zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen;

**1.35 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.36 motorrijtuig:**

voertuigen voorzien van een motor bestemd om anders dan langs rails te worden voortbewogen;

**1.37 openbaar toegankelijk gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

**1.38 opslag:**

het opslaan of opgeslagen hebben van goederen en materialen, niet zijnde tijdelijke opslag;

**1.39 overig bouwwerk:**

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

**1.40 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

**1.41 pand:**

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

**1.42 peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.43 risicovolle inrichting:**

een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in de beheersverordening toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

#### **1.44 rooilijn:**

de als zodanig vanwege burgemeester en wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:

1. langs een weg waar bestaande bebouwing is gesitueerd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn die zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bestaande bebouwing;
2. langs een weg waarlangs geen bestaande bebouwing als onder 1 bedoeld is gesitueerd en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;

#### **1.45 seksinrichting:**

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

#### **1.46 supermarkt:**

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

#### **1.47 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw;

#### **1.48 waterpeil:**

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar N.A.P. op het moment van aanvraag van de vergunning. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

#### **1.49 woning:**

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

#### **1.50 zorgwoning:**

complex van ruimten, bedoeld voor een specifieke doelgroep die zorg behoeven.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2 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;

### **2.3 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;

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor deze bestemming geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

### Artikel 4 Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestaande bedrijfsvoering' uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteit in de vorm van partijhandel in goederen toegestaan;
- d. wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';  
en tevens voor:
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;

- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water.

Onder a is het bestaande verkooppunt van motorbrandstoffen, exclusief lpg, begrepen.

Onder bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en ondergeschikt is aan het bedrijf, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen of in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
  - het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
  - risicovolle inrichtingen;
  - geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
  - m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;
- anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 4.1 sub b en detailhandel als bedoeld in lid 4.1 sub e.

In de bestemming is uitsluitend het bestaande aantal bedrijven per bouwperceel begrepen.

#### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  2. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
  3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
  4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt;
  5. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 2:

met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen, dan wel indien er reeds bestaande gebouwen worden vervangen, ook binnen deze afstand mag worden gebouwd;

- b. lid 4.2, sub a, onder 3:  
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte met maximaal 15%;
- c. lid 4.2, sub a, onder 4:  
voor het verhogen van het bebouwingspercentage, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- d. lid 4.2, sub c:  
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.5.1 Vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- b. voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.

##### 4.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 voor het wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden, dan wel de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
  - b. kantoren;
  - c. bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder a en b;
  - d. wonen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan een per bedrijf;
- en tevens voor:
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. openbare nutsvoorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. speelvoorzieningen;
  - j. water.

Onder de bedrijfsactiviteiten zijn het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop, niet begrepen.

Onder bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel anders dan detailhandel die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en anders dan groothandel en bestaande detailhandel;
  - het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
  - risicovolle inrichtingen;
  - geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
  - m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;
- anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 5.1, sub d.

## 5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer- en verblijfsvoorzieningen, gelden de volgende regels:

1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
2. de grootte van het bouwperceel bedraagt per bedrijf niet meer dan 3.500 m<sup>2</sup>;
3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is geen bedrijfsbebouwing is toegestaan;
4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
5. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, met dien verstande dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing minimaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt;
6. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen respectievelijk niet meer dan 7 m en 10 m;
7. voorzover binnen een bouwperceel de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen dient de dienstwoning met de voorzijde in deze strook te worden gebouwd;
8. de goot- en bouwhoogte van de dienstwoningen bedragen respectievelijk niet meer dan 6 m en 11 m;
9. per dienstwoning zijn bijgebouwen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw (de dienstwoning), toegestaan tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  - niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
  - de bijgebouwen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw (de dienstwoning) worden gebouwd;
  - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw (de dienstwoning).

b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;



- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 5.2, sub a, onder 2:  
ten behoeve van het vergroten van het bouwperceel tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- lid 5.2, sub a, onder 4:  
tot een afstand van 3 m;
- lid 5.2, sub a, onder 5:  
tot een percentage van 80% mits de bedrijfseconomische noodzaak kan worden aangetoond en op het terrein voldoende parkeerruimte overblijft;
- lid 5.2, sub c:  
voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte van erf- en perceelafscheiding tot maximaal 3 m.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- detailhandel anders dan de detailhandel als genoemd in de bestemmingsomschrijving.

#### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 5.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- lid 5.1 voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld;
- lid 5.1 en lid 5.4 voor het toestaan van buitenopslag in het geval dit inherent is aan de bedrijfstak en het door middel van beplanting wordt geïntegreerd in de omgeving.

## Artikel 6 Centrum

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met dien verstande dat het aantal (dienst)woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- detailhandel en kantoren;
- dienstverlening;
- religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg of zorg en opvang voor andere doelgroepen en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening, alsook ondergeschikte horeca en dienstverlening;
- bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- bestaande bedrijven, uitsluitend in de bestaande omvang, voor zover deze niet vallen onder e;
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
- supermarkt conform de bestaande situering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';

en tevens voor:

- verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

- l. parkeervoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. water.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
  - risicovolle inrichtingen;
  - geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
  - m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen;
  - detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
  - supermarkten, met uitzondering van de supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- anders dan bestaande bedrijven als bedoeld in lid 6.1, sub f.

## 6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  - 1. voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
  - 2. de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  - 3. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
  - 4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  - 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>;
  - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
  - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende functies of gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub a, onder 3:
  - voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte, mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van het gebouw gelegen bebouwing;
- b. lid 6.2, sub c:
  - tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidings en 15 m voor overige bouwwerken.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 en lid 6.4:
  - 1. voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
  - 2. voor het toestaan van bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de Staat van bedrijven, die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met categorie 2 kunnen worden gelijkgesteld.
- b. lid 6.1 onder a en 6.4:

voor het vergroten van het aantal woningen indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand, met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. sportvoorzieningen in de vorm van een jeu de boules baan, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'sport' geldt dat de bestaande bebouwing is toegestaan.
- b. Voor het bouwen van overige gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nutsvoorzieningen of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
  - 2. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings bedraagt ten hoogste 2 m.

## Artikel 8           Maatschappelijk

### 8.1       Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.       educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen;
- b.       wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, dan wel ten behoeve van het bedrijf met dien verstande dat het aantal (dienst)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

- c.       verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d.       parkeervoorzieningen;
- e.       openbare nutsvoorzieningen;
- f.       groenvoorzieningen;
- g.       speelvoorzieningen;
- h.       water.

### 8.2       Bouwregels

- a.       Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1.       de gebouwen en overkappingen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  2.       de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
  3.       de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
  4.       het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt.
- b.       Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1.       de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  2.       de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c.       Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1.       er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
  2.       de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

### 8.3       Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a.       lid 8.2, sub a, onder 2:  
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen ;
- b.       lid 8.2, sub a, onder 3:  
voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

- c. lid 8.2, sub a, onder 4:  
voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;
- d. lid 8.2, sub c:  
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

## **Artikel 9 Maatschappelijk – Begraafplaats**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk – begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen;
- c. water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2, sub b:

- tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en 15 m voor overige bouwwerken.

## **Artikel 10 Recreatie**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. attractiepark met bijbehorende voorzieningen;
- b. beheersvoorzieningen;
- c. verblijfsrecreatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- d. molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – molen';
- e. wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen, met dien verstande dat het aantal dienstwoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;

en tevens voor:

- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;

k. water;

met dien verstande dat:

l. ter plaatse van de aanduiding groen behoud, herstel en ontwikkeling van opgaand groen wordt nagestreefd.

Onder het doel 'attractiepark' zijn tevens sportvoorzieningen, detailhandel in de vorm van souvenirwinkels en restaurants begrepen voor zover de functies ondergeschikt zijn aan het attractiepark.

Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'groen' worden de gronden ingericht met beplanting met een afscherpende werking.

## 10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf en verblijfsrecreatie, gelden de volgende regels:
1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 8 m en 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
  2. de totale oppervlakte aan bestaande gebouwen mag met ten hoogste 20% worden vergroot.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' gelden de volgende regels:
1. de inhoud per recreatiewoning bedraagt niet meer dan 250 m<sup>3</sup>;
  2. de inhoud per trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m<sup>3</sup>;
  3. de onderlinge afstand tussen de recreatieverblijven bedraagt minimaal 7,5 m, dan wel ten minste de onderlinge afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt. Indien in clusters wordt gebouwd bedraagt de onderlinge afstand minimaal 5 m, dan wel ten minste de onderlinge afstand tussen de bestaande gebouwen indien deze minder bedraagt;
  4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
  5. het aantal recreatieverblijven bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat recreatiewoningen in clusters tot maximaal 8 worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggemasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van bestaande attractiebouwwerken bedraagt niet meer dan 60 m en de hoogte van overige attractiebouwwerken niet meer bedragen dan 30 m;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2 bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' niet meer dan 5 m;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 10.2, sub d, onder 2:

tot een bouwhoogte van 60 m, met uitzondering van bouwwerken op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', met dien verstande dat het bevoegd gezag alvorens over de

omgevingsvergunning te beslissen in overleg treden met het ministerie van Defensie.

## **Artikel 11 Sport**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterrein en sportvoorzieningen;
- b. paardensport, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport'
- c. beheersvoorzieningen;
- d. gasontvangstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangstation';

en tevens voor:

- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water.

In de bestemming is aan de sport ondergeschikte en gebonden horeca in de vorm van sportkantines toegestaan.

### **11.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf, gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  2. voor het bouwen van gebouwen met uitzondering van gebouwen binnen het bouwvlak geldt dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen met ten hoogste 50% mag worden vergoot met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 115% van de bestaande bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel;
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 16 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandig horecabedrijf.

## **Artikel 12 Verkeer**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor doorgaand verkeer;
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;

- d. parkeervoorzieningen;
- e. parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken met uitzondering van opstelstroken niet meer dan het bestaande aantal.

Voor zover de gronden zijn aangeduid met 'groen' worden de gronden ingericht met beplanting met een afscherpende werking.

## **12.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  - 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de oppervlakte aan gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' met ten hoogste 10% worden vergroot;
  - 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling, niet meer dan 3 m bedraagt.

## **Artikel 13 Water**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. groenvoorzieningen en oeverstroken;
- c. openbare nutsvoorzieningen.

Onder het doel water is de functie van extensief recreatief medegebruik begrepen.

### **13.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen gebouwd ten behoeve van openbaar nut of verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - 2. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

## **Artikel 14 Woongebied**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. educatieve, sociaal-medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen,



- sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van de voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', met dien verstande dat hieronder uitsluitend de bestaande horecavorm en de daarmee naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbare vormen, dan wel vormen die minder invloed hebben op de omgeving zijn begrepen;
  - e. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  - f. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
  - g. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toegestaan voorzover die is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf;
  - h. niet-zelfstandige huisvesting en/of verzorging van woongroepen als dan niet gecombineerd met een dienstencentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - wooncomplex';
  - i. woonwagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat het aantal woonwagens niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. berging;
  - l. erven en tuinen;
  - m. water;
  - n. verkeer en verblijf;
  - o. parkeren;
  - p. groen;
  - q. water;
- met de daarbij behorende:
- r. gebouwen;
  - s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 14.2 **Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, met uitzondering van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf en gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'maatschappelijk', 'horeca', 'detailhandel', 'kantoor' en 'bedrijf', gelden de volgende regels:
  1. voor zover in de verbeelding een bouwvlak is aangegeven, dienen de hoofdgebouwen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd;
  2. voor zover in de verbeelding geen bouwvlak is aangegeven mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal per bouwperceel;
  3. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  4. de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de rooilijn met een diepte van:
    - 20 m voor vrijstaande woningen;
    - 15 m voor de overige woningen;
  5. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voor zover deze minder bedraagt;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' worden woningen vrijstaand gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' worden woningen tot maximaal twee aaneen gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen aaneen worden gebouwd;
  7. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de bestaande de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
  8. in afwijking van het bepaalde onder 7 bedraagt de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' niet meer dan de ter plaatse aangeduide goothoogte en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
  9. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte' bedraagt de goothoogte niet minder dan de ter plaatse aangeduide goothoogte;
  10. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 60% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
  11. de dakhelling bedraagt ten minste 35°, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze

- minder bedraagt;
12. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw en met dien verstande dat de bouwhoogte van bestaande bijgebouwen mag worden gehandhaafd indien deze meer bedraagt;
  2. de goothoogte van een bijgebouw en de bouwhoogte van een overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel de bestaande goot-, dan wel bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  3. de bijgebouwen en overkappingen worden achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bijgebouwen minimaal 3 m, dan wel minimaal bestaande afstand indien deze minder is, achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd en met uitzondering van carports, deze mogen in lijn met de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
  4. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen, die niet voldoen aan de eisen van het hoofdgebouw, bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  5. de onder 4 bepaalde oppervlakte is alleen toegestaan indien niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd, dan wel niet meer dan het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van 60% ook van toepassing is op overkappingen.
- c. Voor het bouwen van gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen, horeca, detailhandel, kantoor en bedrijven gelden de volgende regels:
1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
  2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
  4. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 50% van het bouwperceel dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt;
  5. in afwijking van het bepaalde onder 4 geldt dat:
    - het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduidingen 'horeca' en 'bedrijf' niet meer bedraagt dan 40% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het bestaande bebouwingspercentage;
    - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' de oppervlakte aan gebouwen met maximaal 25% mag worden uitgebreid mits het perceel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
  6. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- d. Voor het bouwen van woonwagens gelden de volgende regels:
1. woonwagens mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat het aantal niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal per standplaats;
  2. de oppervlakte van een woonwagen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
  3. de goot- en bouwhoogte van een woonwagen bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
  4. een aan de woonwagen aangebouwde bijruimte mag ten hoogste 10 m<sup>2</sup> bedragen met een hoogte van maximaal 3 m;
  5. bij een woonwagen mag een bijgebouw worden gebouwd ten behoeve van douche- en toiletruimte, met een oppervlakte van ten hoogste 16 m<sup>2</sup> en een hoogte van ten hoogste 3 m.
- e. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup>, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidings toegestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van deze beheersverordening), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidings eveneens zijn toegestaan;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeervoorzieningen;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2 sub a, onder 5:  
met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens ten minste 1 m dient te bedragen;
- b. lid 14.2 sub a, onder 6:  
voor het toestaan van andere woningtypen, mits dit vanuit de situatie op de woningmarkt en het gemeentelijke woonbeleid toelaatbaar wordt geacht;
- c. lid 14.2, sub a, onder 7 en 8:  
mits wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte van de in de directe nabijheid van de woning gelegen bebouwing;
- d. lid 14.2, sub b, onder 1 of 2:  
mits de bouwhoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, dan wel de goothoogte van het bijgebouw of de overkapping ondergeschikt blijft aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
- e. lid 14.2, sub b, onder 3;
- f. lid 14.2, sub b, onder 4:  
tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor aan huis gebonden beroepen, mits niet meer dan 60% van het bouwperceel wordt bebouwd;
- g. lid 14.2, sub f:  
tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidings en 15 m voor overige bouwwerken.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaaleconomische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep;
- c. opslag voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

#### 14.4.1 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan huis gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;

- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient binnen het erf op eigen terrein plaats te vinden, dan wel in alternatieve ruimte waarin in de nabijheid wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en/of onderhouden van alternatieve parkeer- en of stallingsruimte.

## 14.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 14.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.4, sub b ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten behoren tot maximaal categorie 1 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven met inachtneming van de in de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG genoemde richtlijnen voor onder meer afstanden;
- b. niet is toegestaan:
  1. een horeca-inrichting, met uitzondering van een bed- en breakfastvoorziening;
  2. detailhandel, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de kleinschalige bedrijfsactiviteit en internetwinkels;
  3. groothandel;
  4. reparatiewerkzaamheden voor particulieren van motoren, motorrijtuigen, vaartuigen, caravans, landbouwvoertuigen of bromfietsen;
- c. kleinschalige bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in categorie 1, van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven eveneens zijn toegestaan nadat door aanvrager is aangetoond dat deze activiteiten wat betreft geur, stof en geluid en gevaar en wat betreft ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit, met een bedrijf uit categorie 1 van de Staat van bedrijven gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten naar ruimtelijke uitstraling, omvang en intensiteit ondergeschikt dienen te zijn en te blijven aan de bestemming voor de woning, waarbij het bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de woning, met inbegrip van de bijgebouwen;
- e. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten:
  1. geen onevenredige hinder mogen opleveren voor de omgeving;
  2. geen onevenredige afbreuk mogen doen aan het ruimtelijk (woon)karakter van de buurt;
  3. de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen aantasten;
  4. geen onevenredige nadelige invloed mogen hebben op de afwikkeling van het verkeer en mogen niet leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk;
  5. geen publieksgericht karakter mogen hebben, uitsluitend bezoek op afspraak is toegestaan;
- f. opslag van goederen of stalling van motorrijtuigen, aanhangwagens en fietsen die verband houden met de kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in gebouwen;
- g. degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de kleinschalige bedrijfsactiviteiten uitoefent;
- h. de kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend in pandig worden verricht.

### 14.5.2 Zorgfuncties bij het wonen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4, aanhef en onder a voor het in één of meerdere woningen wonen in groepsverband voor speciale doelgroepen, zoals hulpbehoevendenden met daarbij behorende speciale woon-zorgfuncties, met dien verstande dat de vestiging geen onevenredige afbreuk ten aanzien van het woon- en leefklimaat (waaronder geluidhinder) voor omwonenden zal opleveren. De aanvraag om een omgevingsvergunning dient in te gaan op de mogelijkheid van verstoring van het woon- en leefklimaat en eventueel noodzakelijke maatregelen die nodig zijn om hinder voor omwonenden te voorkomen.

## Artikel 15 Leiding - Gas

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

## **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## **15.3 Afwijken van de bouwregels**

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

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het indrijven van voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm;
  4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, dieper dan 30 cm;
  5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
  1. die reeds in uitvoering zijn op het van kracht worden van het plan;
  2. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
  3. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

## **Artikel 16 Waarde - Archeologie 3**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### **16.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 275 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b. Indien uit het sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:
1. het ophogen van de bodem;
  2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
  3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m<sup>2</sup>;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
  6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
  7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
  8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
  9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. Het sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning;
  3. reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
  4. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
  5. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- d. Voor zover de sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
  3. 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.
- e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

## **Artikel 17 Waarde – Archeologie 4**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### **17.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:
1. het ophogen van de bodem;
  2. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
  3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
  6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
  7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
  8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en



- werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
9. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. Het sub a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
    1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
    3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
    4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.
  - c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
  - d. Voor zover de sub a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  - e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

## **Artikel 18 Waarde - Archeologie 5**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 5" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

### **18.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in lid 18.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning met betrekking tot:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.



- c. Indien uit het in lid 18.2, onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is deze door de in lid 18.2, onder b genoemde voorschriften veilig te stellen, wordt de vergunning geweigerd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
1. het ophogen van de bodem;
  2. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
  3. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  4. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup>;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken ten minste 1,25 m bedraagt;
  6. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
  7. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
  8. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer en de diepte 50 cm of meer bedraagt;
  9. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.
- b. Het onder a gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
  3. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
  4. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige.
- c. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- d. Voor zover de onder a genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere voorschriften worden verbonden met betrekking tot:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch

onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 19 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 20 Algemene aanduidingsregels

#### 20.1 Milieuzone

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' dat een intensivering in bebouwing en gebruik niet toegestaan is.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning van deze bepaling afwijken mits dit niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in het nabijgelegen woongebied.

#### 20.2 Veiligheidszone – gasontvangstation

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – gasontvangstation 1' zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone – gasontvangstation 2' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

#### 20.3 Vrijwaringszone – molenbiotoop

##### 20.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

##### 20.3.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.3.1, in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

## Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
  2. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
  3. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  4. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  5. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd;
  6. de regels door:
    - de ligging van de rooilijn anders te bepalen;
    - bebouwing voor of achter de rooilijn of een buiten een bouwvlak toe te staan; met dien verstande dat de ligging van geluidgevoelige bebouwing dichter op een weg uitsluitend is toegestaan voor zover de voorkeurswaarde of en hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld bij of krachtens de Wet Geluidhinder, niet wordt overschreden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de parkeervoorzieningen.

## Artikel 22 Overige regels

### 22.1 Afstemming welstandstoets

Voor zover de regels in de beheersverordening met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

### 22.2 Uitsluiting seksinrichting

De beheersverordening verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting.

### 22.3 Afstemming APV

Met uitzondering van de bestemmingen Natuur verzet deze beheersverordening zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de APV is verleend.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 23 Overgangsrecht

#### A. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### B. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de beheersverordening 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.
3. 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.
4. 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening Slagharen.