

bestemmingsplan

Herziening Kernen Zederik

Gemeente Zederik



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPHerKernenZederik-VA01

Datum: 2017-09-15

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland / A. Lont-Benjamins

Kenmerk Buro SRO: SR150183

Opdrachtgever: Gemeente Zederik

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	15
2 Bestemmingsregels.....	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Agrarisch - Landgoed	24
Artikel 5 Bedrijf	25
Artikel 6 Bedrijventerrein.....	29
Artikel 7 Bedrijventerrein - Meerkerk 4	32
Artikel 8 Centrum	37
Artikel 9 Detailhandel.....	39
Artikel 10 Gemengd	40
Artikel 11 Groen	42
Artikel 12 Horeca	43
Artikel 13 Kantoor	44
Artikel 14 Maatschappelijk.....	45
Artikel 15 Natuur	47
Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie	48
Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie	48
Artikel 18 Sport	49
Artikel 19 Tuin	50
Artikel 20 Verkeer	50
Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied	51
Artikel 22 Water.....	52
Artikel 23 Wonen	52
Artikel 24 Wonen - De weide	57
Artikel 25 Wonen - Lakesmunde	59
Artikel 26 Wonen - Schoollocatie	61
Artikel 27 Leiding - Riool	63
Artikel 28 Leiding - Water	64
Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1	65
Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2	66
Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3	68
Artikel 32 Waarde - Archeologie - 4	69
Artikel 33 Waarde - Archeologie - 5	71
Artikel 34 Waarde - Archeologie - 6	72
Artikel 35 Waarde - Archeologie - 8	74
Artikel 36 Waarde - Archeologie - 9	75
Artikel 37 Waarde - Archeologie - vervalt	76
Artikel 38 Waarde - Archeologische verwachting	78
Artikel 39 Waarde - Beschermd Stadsgezicht	80
Artikel 40 Waterstaat - Waterkering	81
Artikel 41 Waterstaat - Waterlopen	81
Artikel 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	82
3 Algemene regels	84
Artikel 43 Anti-dubbeltelregel.....	84
Artikel 44 Algemene bouwregels	84
Artikel 45 Algemene gebruiksregels	86

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels	86
Artikel 47 Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 48 Algemene wijzigingsregels	90
Artikel 49 Overige regels	93
Artikel 50 Administratieve bepaling	93
4 Overgangs- en slotregels.....	94
Artikel 51 Overgangsrecht.....	94
Artikel 52 Slotregel.....	94

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Herziening Kernen Zederik van de Gemeente Zederik .

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0707.BPHerKernenZederik-VA01.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, ~~niet zijnde detailhandel.~~ al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca of detailhandel;

1.7 aan-huis-verbonden beroep

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.8 achtererfgebied

~~erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.~~

1.9 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel.

1.10 achtergevelrooilijn

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd. Indien er geen sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is

aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.11 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.12 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond; daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
- b. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond.

1.13 agrarisch deskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of onafhankelijke commissie van deskundigen op het gebied van land- en tuinbouw.

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 atelier

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan, passend in de bestemmingen Centrum, Gemengd en Wonen.

1.17 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bed and breakfast

het op kleinschalige wijze tegen betaling aanbieden van een toeristisch kortstondig verblijf met het serveren van ontbijt door de bewoner van het pand. De B&B-functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het perceel, niet zijnde een zelfstandige (vakantie-)woning;

1.19 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen en diensten.

1.20 bedrijfsgebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het bedrijfsproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de bedrijfsfunctie tot maximaal 10% van de vloeroppervlakte met een maximum van 50 m².

1.21 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.22 bedrijfsvloeroppervlak/brutovloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, overeenkomstig het bepaalde in NEN2580

1.23 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.24 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.25 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.26 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.27 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.28 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 bijbehorende bouwwerken:

een functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, hieronder worden begrepen:

aanbouw/uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ~~als in functioneel opzicht~~ ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ~~*als in functioneel opzicht*~~ ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

1.30 bouwaccent

een verspringing in de goot en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw van minimaal 0,3 meter hoger dan het achterliggend gebouw en verspringing in de voorgevel van minimaal 1 meter naar voren ten opzichte van het achterliggend gebouw.

1.31 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 en het vergroten van een standplaats.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag/woonlaag

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

1.34 bouwmassa

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

1.35 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

1.36 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak

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

1.38 bouwwerk

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

1.39 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een ander-bouwwerk.

1.40 carport

~~een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.~~

een overkapping met een open constructie zonder eigen wanden, aangebouwd aan het hoofdgebouw, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor motorrijtuigen.

1.41 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.42 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

een bedrijf, waarin een consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteit met een ondergeschikte toonbank-functie wordt uitgeoefend, zoals een schoenmaker, fietsenmaker, apotheek of stomerij.

1.43 cultuurhistorische karakteristiek

gebouwen met een voor Zederik typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de monumentencommissie op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.44 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of architectuur.

1.45 dagrecreatie

Vrijtijdsbesteding buitenshuis zonder overnachting.

1.46 dakkapel

een uitbouw op een hellend dakvlak.

1.47 detailhandel

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

1.48 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten;
- f. dan wel gelijksoortige bedrijven.

1.49 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, makelaarskantoren en bankfilialen of daarmee naar aard gelijk te stellen diensten.

1.50 educatieve activiteiten

activiteiten specifiek gericht op de educatie over agrarische bedrijfsvoering.

1.51 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.52 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, sporten, golfen, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.53 functie

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

1.54 galerie

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

1.55 garagebox

een afsluitbare parkeerruimte die (meestal) in een parkeergarage is gelegen.

1.56 gebouw

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

1.57 gebouwd terras

een uitbouw aan een gebouw in gebruik ten behoeve van een horecavestiging die uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van die horecavestiging.

1.58 gebruiksoppervlakte

de oppervlakte volgens NEN 2580.

1.59 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.60 geluidszone - industrie

een geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

1.61 gestapelde bebouwing

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.62 gestapelde woningen

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is.

1.63 gezoneerd industrieterrein/overig - gezoneerd industrieterrein

terrein waarop bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zijn toegelaten, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.64 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

1.65 groothandel

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

1.66 hobbymatige activiteiten

niet bedrijfmatige uitoefening van een activiteit ondergeschikt aan en passend bij de hoofdfunctie.

1.67 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.68 hoofdgebouw

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

- waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ~~*als in functioneel opzicht*~~ ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;
- met uitzondering van bijbehorende bouwwerken

1.69 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.70 huishouden

bestaat uit één of meer personen die alleen of duurzaam samen in een woonruimte wonen en zelf of door derden, in hun dagelijkse behoeften voorzien.

1.71 instelling van agrarisch belang

een instelling ter bevordering van de technische vooruitgang in agrarische bedrijven, zoals een proef- of testbedrijf, een controle- of k.i.-station of een inrichting van onderwijs, onderzoek of voorlichting.

1.72 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.73 kantoor- en/of praktijkruimte

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerptechnische arbeid.

1.74 kelder

een geheel ondergrondse gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.75 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.76 landschapsdeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen instelling of persoon met deskundigheid op het gebied van natuur en landschap;

1.77 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.78 maatschappelijke en culturele voorzieningen

educatieve-, (para) medische-, sociaal-culturele-, levensbeschouwelijke-, religieuze-, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.79 mantelzorg

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

1.80 milieudeskundige

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu.

1.81 molen

inrichtingen bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht.

1.82 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.83 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.84 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.85 ondergeschikte bouw(onder)delen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, technische ruimten en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

1.86 ondersteunende detailhandel

een detailhandelsvoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan detailhandel is, waarbij detailhandel uitgeoefend mag worden ten behoeve van deze hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan, met dien verstande dat de verkoop van streekproducten is toegestaan;

1.87 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de hoofdfunctie een andere dan horeca is, waarbij horeca mag worden uitgeoefend ten behoeve van deze hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan;

1.88 overkapping

~~een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand.~~

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één eigen wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder niet wordt begrepen een carport.

1.89 peil

- a. de gemiddelde hoogte van het afgewerkte bouwterrein;
- b. indien de voorgevel van een gebouw of de uitbreiding daarvan of een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelegen is binnen een afstand van ten hoogste 5 m uit de grens van een bestemming Verkeer c.q. Verkeer - Verblijfsgebied, gelegen op een dijk, wordt de kruin van de dijk als peil beschouwd voor het betreffende gebouw en alle (bestaande) aangebouwde bijgebouwen;
- c. in andere gevallen, waarin aan een dijk wordt gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.90 perceel

de aaneengesloten, bij elkaar horende en in het gebruik een eenheid vormende gronden behorende bij een woning, bedrijf of instelling.

1.91 platte afdekking

een horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw, dat meer dan tweederde van het grondoppervlak van het hoofdgebouw beslaat.

1.92 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.93 recreatiewoning

een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.94 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.95 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 seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.96 semi-agrarisch bedrijf

een agrarisch verwant bedrijf, gericht op de handel in en de bewaring van landbouw- en huisdieren alsmede de handel in en de bewaring van agrarische producten (zoals tuincentra en dergelijke).

1.97 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.98 uitbouw

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

1.99 verkoopvloeroppervlak

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte binnen een gebouw, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.100 volkstuin

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings-en/of siergewassen worden geteeld zonder een commercieel oogmerk.

1.101 volwaardig agrarisch bedrijf

~~een duurzaam agrarisch bedrijf met de omvang van ten minste één volledige arbeidskracht die binding heeft met het agrarische bedrijf, met een daarbij passende bedrijfsomvang.~~

1.102 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.103 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.104 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.105 woning

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

1.106 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.107 webwinkel bedrijventerrein

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet. De goederen worden bezorgd of de goederen worden afgehaald en ter plaatse afgerekend. Er is geen sprake van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.108 Wgh-inrichtingen/geluidshinderlijke inrichtingen

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

1.109 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.110 zorgboerderij

een gebouw waar zorg wordt verleend, al dan niet in combinatie met wonen en al dan niet in combinatie met agrarische activiteiten.

1.111 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf welke nog niet volwaardig is maar gedurende de planperiode uit kan groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf

1.112 relatie / verbindingsslijn

een verbindingsslijn die één of meerdere bij elkaar behorende bestemmingsvlakken en de daaraan verbonden aanduidingen met elkaar verbindt, waardoor er voor de toepassing van deze regels sprake is van bij elkaar behorende bestemmingsvlakken.

1.113 recreatieve bewoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

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

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.4 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.

2.5 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel met in achtnaam van het bepaalde in artikel 44

2.8 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.

2.9 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.

2.10 vloeroppervlakte

de som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een ~~volwaardig~~ grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 1. fruitteelt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens een agrarisch opslagbedrijf, voor zover vallende onder ten hoogste categorie 2 van de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesfunctie voor arbeidsmigranten' tevens de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten;
- d. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dan wel het grotere bestaande aantal bedrijfswoningen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- e. nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel ten behoeve van ter plaatse geproduceerde of streekeigen geproduceerde agrarische producten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het detailhandel maximaal 200 m² mag bedragen;
- f. nevenactiviteiten in de vorm van verblijfsrecreatie bestaande uit:
 1. kleinschalig kamperen, waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. kleinschalig kamperen uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
 2. buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 3. sanitaire voorzieningen zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
 2. bed and breakfast met in acht name van het bepaalde in artikel 45 lid 2;
 3. ~~bed & breakfast voorzieningen, met dien verstande dat maximaal 90 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 3 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 6 personen;~~
- g. nevenactiviteiten in de vorm van educatieve activiteiten met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van educatieve activiteiten maximaal 200 m² mag bedragen;
- h. nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige zorg met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van zorg maximaal 200 m² mag bedragen;
- i. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten bedraagt maximaal 500 m²;
- j. agrarische productiegronden;
- k. behoud, herstel en ontwikkeling van:
 1. de aan het open landschap gebonden natuurwaarden, onder meer in de vorm van weidevogels, lepelaars en overwinterende eenden, ganzen en zwanen, vissen, amfibieën en oever- en waterplanten;
 2. de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen, onder meer in de vorm van openheid, kenmerkende kavelpatronen, watergangen, wielen, eendenkooien en dijken;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 wint daaromtrent het advies van een agrarisch deskundige **indien het niet betreft.**

- a. kleinere bouwwerken of kleinschalige uitbreidingen van bestaande gebouwen;
- b. gebouwen of bouwwerken welke door hun aard en omvang niet anders gebruikt kunnen worden dan voor de agrarische bedrijfsvoering.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot gronden met de bestemming Wonen bedraagt ten minste 6 m;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. **het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;**
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;
- f. de onder artikel 3 lid 2.3 sub e genoemde inhoudsmaat is niet van toepassing indien een woning wordt uitgebreid in bestaande en aan de woning aangebouwde gebouwen en geen nieuwbouw van gebouwen plaatsvindt.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het ~~achterterrein~~ **bestemmingsvlak** met een maximum van 75 m².

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;
- c. maximaal één mestsilo mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 750 m², een inhoud van maximaal 2.500 m³ en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van een torensilo mag maximaal 12 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hooitas -of hooiberg mag maximaal 12 m bedragen;
- f. ~~de bouwhoogte van windmolens ten behoeve van de waterbeheersing mag 6 m bedragen;~~
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder sleufsilo's, mag maximaal 3 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het bouwen buiten het agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan, ten behoeve van ~~volwaardige~~ agrarische bedrijven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub a voor het bouwen buiten een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de noodzaak voor het oprichten van het gebouw dient te worden aangetoond;
- b. aangetoond moet worden dat binnen het bouwvlak het gebouw niet kan worden opgericht;
- c. buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50 m² aan gebouwen worden gebouwd;
- d. de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de bestemming op de naastgelegen percelen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. een verzoek wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige, omtrent de vraag of aan de in dit lid genoemde voorwaarden is voldaan.

3.3.2 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.3.3 Ten behoeve van het toestaan van ruimere bouwhoogten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 respectievelijk 11 m, met dien verstande dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de eventueel aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de aanvraag getoetst is door een agrarisch deskundige;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
- c. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan;
- d. de agrarische bebouwing mag slechts in één bouwlaag worden gebruikt ten behoeve van het houden van dieren.

3.4.1 Bed and breakfast

- a. De activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand. Zij staan op dat adres ingeschreven in het GBA register en zijn aanwezig tijdens het nachtverblijf.
- b. De B&B kamers maken deel uit van het hoofd(woon)verblijf of daartoe behorende aan- en uitbouwen of zijn gevestigd in een bijgebouw.
- c. De B&B bestaat uit maximaal 3 slaapverblijven voor in totaal maximaal 6 personen. Indien in het bestemmingsplan een afwijking is opgenomen is het college bevoegd te besluiten de B&B uit te breiden een maximum van 5 slaapverblijven voor in totaal maximaal 10 personen. Hiervoor moet een aanvraag omgevingsvergunning gedaan worden.
- d. Voor de B&B mag maximaal 30 m² per kamer worden gebruikt. Dit is inclusief de benodigde ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals sanitair.
- e. De B&B wordt gebruikt voor een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste 14 aaneengesloten nachten verblijft;
- f. Bij de B&B mag geen horeca (alleen ontbijt) of detailhandel plaatsvinden;
- g. De benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de gemeentelijke parkeernota, worden gerealiseerd op eigen terrein;
- h. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- i. B&B valt onder het regime voor toeristenbelasting. Er moet een nachtregister bijgehouden worden;
- j. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de omgeving en bij de functie (wonen/agrarisch);
- k. Belangen van gebruikers of eigenaren van omliggende gronden en nabijgelegen woningen en bedrijven mogen niet worden geschaad;
- l. Onder een B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van (tijdelijke of seizoensgebonden) werkzaamheden en/of arbeid of permanente bewoning. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken gebruik als fruitteelt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde artikel 3 lid 1 voor het toestaan van het gebruik van de grond als ~~sierteelt of~~ fruitteelt met dien verstande, dat:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. geen onevenredige aantasting van de openheid plaatsvindt;
- c. een verzoek wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige.

3.5.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4 en toestaan dat een bestaand gebouw gebruikt wordt voor een bedrijfsmatig nachtverblijf ten behoeve van logies van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten die aantoonbaar werkzaam zijn op het betreffende perceel;
- b. huisvesting plaatsvindt in het hoofdgebouw of bijgebouw;
- c. het aantal arbeidsmigranten niet meer bedraagt dan 20;
- d. per acht bewoners wordt minimaal een douche en keukenvoorziening gerealiseerd;
- e. de huisvesting geen onevenredig nadelige effecten heeft op de verkeerssituatie;
- f. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. de logiesruimte voldoet aan de regels die gesteld zijn in het bouwbesluit en de bouwverordening;
- h. de logiesruimte dient veilig te zijn gelegen (per geval beoordelen);
- i. de logiesruimte is een agrarische bijgebouw of agrarische bedrijfswoning;
- j. de logiesruimte voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften.

3.5.3 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub f ten einde:

- a. kleinschalig kamperen toe te staan tot maximaal 25 kampeermiddelen;
- b. bed & breakfast toe te staan tot maximaal 10 personen;
- c. indien voorgaande landschappelijk inpasbaar is;
- d. indien voorgaande milieutechnisch inpasbaar is.

3.5.4 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van het toestaan van paardenbakken, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak binnen het bouwvlak dan wel indien niet mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak dient te worden gerealiseerd;
- b. de paardenbak wordt achter het verlengde van de voorgevel van de voorste bebouwing gesitueerd;
- c. in het geval van een slagenverkaveling wordt de lange kant van de paardenbak parallel aan de dichtstbijzijnde verkavelingssloot gesitueerd;
- d. de paardenbak wordt niet over sloten gesitueerd;
- e. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.200 m²;
- f. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden dient minimaal 25 m te bedragen;
- g. lichtmasten bij paardenbakken niet zijn toegestaan;
- h. de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande doorzichten mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.5 Jaarrond

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub f onder 1 voor een jaarrond exploitatie van een kampeerterrein waarbij in elk geval het kampeerterrein in de periode van 1 november tot 1 maart omsloten te zijn door een groenhoudend natuurlijk kader, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag is bevoegd de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsbebouwing mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing;
- c. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
- d. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- e. er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- f. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- g. omliggende (agrarische-) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

3.6.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen;
- c. de bestaande oppervlakte bijgebouwen/bedrijfsbebouwing mag blijven bestaan; ~~in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte bijgebouwen met een minimum van 75 m²;~~ **mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m²;**
- d. de inhoud van de woning mag maximaal de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief het aangebouwde bedrijfsdeel;
- e. buitenopslag niet is toegestaan;
- f. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- g. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

- i. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie

3.6.3 Wijziging naar meerdere woningen (ruimte voor ruimte)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning, inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte, mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing, binnen de voormalige bedrijfswoning of binnen nieuw te bouwen gebouwen;
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³ en een maximale inhoud van 750 m³;
- e. alle voormalige bedrijfsgebouwen alsmede kassen worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f. voor zover de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op het realiseren van woningen in nieuw te bouwen gebouwen, geldt dat per woning minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, dan wel 5.000 m² aan kassen moeten worden gesloopt;
- g. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- h. indien aantoonbare ruimtelijke verbetering plaatsvindt en vooraf een landschapsdeskundige om advies is gevraagd, mag volledige vervangende nieuwbouw van een of meerdere bestaande bijgebouwen plaatsvinden;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- k. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- l. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- n. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 - 2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 - 3. het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - 4. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - 5. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
 - 6. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
 - 7. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

Artikel 4 Agrarisch - Landgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landgoed, met bijbehorend agrarisch bedrijf;
- b. behoud en/of herstel en/of ontwikkeling van actuele en potentiële natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden;

alsmede voor;

- c. een atelier
- d. cultureel-educatieve activiteiten en in samenhang daarmee voor een landgoedwinkel met een maximumvloeroppervlak van 50 m² en een theeschenkerij met een maximumvloeroppervlak van 50 m²

met dien verstande dat het gezamenlijk vloeroppervlak van de onder c en d genoemde activiteiten ten hoogste 250 m² mag bedragen

- e. één recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding;
- f. toegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

4.2 Bouwregels

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 wint daaromtrent het advies van een agrarisch deskundige.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- c. er mag ten hoogste één landhuis worden gebouwd, waarvan de inhoud ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen;
- d. er mag ten hoogste één vrijstaande recreatiewoning worden gebouwd, waarvan de inhoud ten hoogste 250 m³ mag bedragen en de goothoogte niet meer als aangeduid op de verbeelding;

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;

- f. de onder artikel 4 lid 2.3 sub e genoemde inhoudsmaat is niet van toepassing indien een woning wordt uitgebreid in bestaande en aan de woning aangebouwde gebouwen en geen nieuwbouw van gebouwen plaatsvindt.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van de bedrijfswoning gebouwd;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-2 (SBA-2) mag de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken respectievelijk ten hoogste 3 m en 4,5 m bedragen;
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-1 (SBA-1) mag de goothoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 4 m bedragen;
- e. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 75 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder sleufsilos, mag maximaal 3 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan;
- c. de agrarische bebouwing mag slechts in één bouwlaag worden gebruikt ten behoeve van het houden van dieren.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. het maximum aantal bedrijven mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijven' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf met spuitrij' tevens een autobedrijf met spuitrij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf zonder spuitrij' tevens een autobedrijf zonder spuitrij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebedrijf' tevens een carrosseriebedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meelfabriek' tevens een meelfabriek;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' tevens een groothandel;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' tevens een hovenier;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf' tevens een transportbedrijf;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - sloperij' tevens een sloperij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor:

bedrijven met de volgende bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste de daarbij genoemde categorieën uit de Standaard SvB:

bedrijfsactiviteiten	milieucategorie
constructiewerkplaats	3.2
goederenwegvervoerbedrijf	3.2
aannemersactiviteiten	3.1
groothandel in hout en bouwmaterialen	3.1

- n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning;
- o. bedrijfsgebonden detailhandel;**
- p. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nuts-, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, **met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' geen gebouwen zijn toegestaan;**
- b. indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel bebouwd worden, dit met in achtnaam van het bepaalde onder d;
- c. indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;**
- f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het bedrijfswoning gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied **bestemmingsvlak** met een maximum van 75 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.3 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- b. opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- c. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- d. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- e. Wgh-inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- f. per bedrijf is kantoorvloeroppervlak die meer bedraagt dan 50% van het bruto vloeroppervlak niet toegestaan;
- g. het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan;
- h. dienstverlenende bedrijven zoals een schoonheidsspecialiste of kapper zijn niet toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 :

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan artikel 5 lid 1, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 5 lid 1 genoemd;

met dien verstande dat:

- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten;
- c. voor de nieuwe bedrijfsvoering er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn dan wel te realiseren zijn.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid centrum

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming van de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meelfabriek' te wijzigen in de bestemming Centrum met dagrecreatieve voorzieningen en activiteiten met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van algehele bedrijfsbeëindiging;
- b. de wijziging geen belemmering vormt voor de omliggende functies en ter plaatse van de nieuwe functie sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- c. aanvullend op de bestemmingsregels van Centrum zijn hier dagrecreatieve voorzieningen en activiteiten toegestaan, mits de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toe neemt en er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d. de bodemkwaliteit de nieuwe functie toestaat;
- e. het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is;
- f. het wijzigingsplan milieukundig inpasbaar is;
- g. ingeval van woningen voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- h. voor het overige is het bepaalde in de bestemmingen 'Centrum' van toepassing;
- i. voorzien wordt in het verhaal van gemeentelijke plankosten.

5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemming van de in artikel 5 lid 1 genoemde gronden te wijzigen ten behoeve van het wonen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren met inachtneming van het volgende:

- a. er dient sprake te zijn van algehele bedrijfsbeëindiging;
- b. het brutovloeroppervlak van kantoren en maatschappelijke voorzieningen niet meer mag bedragen dan 250 m² per perceel;
- c. de wijziging geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en ter plaatse van de nieuwe functie sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. de bodemkwaliteit de nieuwe functie toestaat;
- e. ingeval van woningen voldaan dient te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- f. voor het overige is het bepaalde in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Maatschappelijk' of 'Kantoor' van toepassing.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2': de bestaande vrachtwagengroothandel/garagebedrijf en sloopbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': de bestaande bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe bedrijfswoningen toegestaan' conform bestaande bouwrechten maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- i. bestaande detailhandel in volumieuze goederen;
- j. detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (waaronder (ontsluitings-)wegen), parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit bouwvlak geheel bebouwd worden, dit met in achtnaam van het bepaalde onder c;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bedrijfswoningen zijn uitsluitende toegestaan waar nader aangeduid zoals bedoeld in artikel 6 lid 1 sub f en artikel 6 lid 1 sub g;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het bedrijfswoning gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied **bestemmingsvlak** met een maximum van 75 m².

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 12 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- b. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- c. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. per bedrijf mag het brutovloeroppervlak van de bij het bedrijf behorende niet-zelfstandige kantoorruimten niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m²;
- e. het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoorruimte is niet toegestaan;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- g. dienstverlenende bedrijven zoals een schoonheidsspecialiste of kapper zijn niet toegestaan.

6.4.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel bedrijventerrein wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. het assortiment is alleen te bezichtigen via internet en catalogus en niet ter plaatse;
- b. het parkeren ten behoeve van het bedrijf moet op eigen terrein plaatsvinden;
- c. levering van producten vindt hoofdzakelijk plaats via post of pakketsservice.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 :

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 6 lid 1 ,voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 6 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 6 lid 1 genoemd;

met dien verstande dat:

- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf, de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

6.5.2 Afwijken ten behoeve van zelfstandige kantoren

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 4 sub d teneinde zelfstandige kantoren toe te staan, met dien verstande dat:~~

- ~~a. de afwijking geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat;~~
- ~~b. voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein.~~

6.5.3 Afwijken ten behoeve van een bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 sub f voor het bouwen van een bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en minimaal ten minste één bedrijfsgebouw is gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal 250 m²;
- c. vooraf ontheffing is verkregen van de provinciale beheersverordening;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Artikel 7 Bedrijventerrein - Meerkerk 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Meerkerk 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- e. zelfstandige kantoren, met dien verstande dat:
 - 1. het brutovloeroppervlak ten hoogste 750 m² per vestiging mag bedragen;
 - 2. het aantal vestigingen in het gehele plangebied ten hoogste 6 mag bedragen;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- g. detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van detailhandel die een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuin en parkeren' is uitsluitend gebruik ten behoeve van een tuin en parkeren met een groene uitstraling toegestaan met dien verstande dat ten hoogste 50% van de desbetreffende gronden voor parkeren mag worden gebruikt en per bedrijf maximaal 2 in- of uitritten zijn toegestaan;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen (waaronder (ontsluitings)wegen), parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet minder bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "minimum bebouwingspercentage (%)" is aangegeven;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dient aan de zijden waar de gebouwen niet aaneengebouwd zijn ten minste 3 m te bedragen;
- d. de afstand van overkappingen tot perceelsgrenzen dient ten minste 3 m te bedragen;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven minimale bouwhoogte;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximale bouwhoogte;
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - overkluizing dienen de gronden tot 3 m boven peil onbebouwd te blijven;
- h. ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen gevellijn dienen gebouwen over ten minste 50% van de op het bouwperceel aangegeven gevellijn met een representatieve gevel dan wel de verticale projectie daarvan in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen flexibele gevellijn dienen gebouwen over ten minste 50% van de op het bouwperceel aangegeven flexibele gevellijn met een representatieve gevel dan wel de verticale projectie daarvan in of ten hoogste 5 m achter en evenwijdig aan de flexibele gevellijn te worden gebouwd;
- j. bij hoekpercelen geldt het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 sub g en artikel 7 lid 2.1 sub h voor beide gevellijnen afzonderlijk dan wel voor gevellijn(en) en flexibele gevellijn afzonderlijk.

7.2.1.1 Aanvullende bepalingen voor deelgebied A

- a. Op de gronden met de specifieke bouwaanduiding overkluizing mogen uitsluitend horizontaal uitkragende onderdelen van gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte ten minste 3 m lager dient te zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwdelen;
 - 2. de op de kaart aangegeven voorgevellijn mag worden overschreden over een breedte van ten hoogste 50% van het in de voorgevellijn gebouwde deel van het gebouw;
 - 3. er geen bebouwing ten behoeve van de uitkraging mag worden opgericht tot een hoogte van ten minste 3 m boven peil;
- b. De bedrijfsgebouwen dienen plat of met een eenzijdig hellend dakvlak te worden afgedekt, met dien verstande dat:
 - 1. indien een hellend dakvlak wordt toegepast, de hoogste gevel aan de straatzijde dient te worden gerealiseerd;
 - 2. op hoekpercelen een hellend dakvlak bovendien uitsluitend mag worden toegepast, indien de schuine zijde niet langs de op de kaart aangegeven "Buitenlaan" (sv-bul) en "Binnenlaan" (sv-bil) van verkeer - binnelaan, is gelegen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1.1 sub b onder 2 op hoekpercelen ook een hellend dakvlak mag worden toegepast met de schuine zijde langs de "Buitenlaan" (sv-bul) of de "Binnenlaan" (sv-bil), mits de schuine zijde door bouwwerken is onttrokken aan het zicht vanaf de "Buitenlaan" en de "Binnenlaan";

7.2.1.2 Aanvullende bepalingen voor deelgebied B

- a. Bedrijfsgebouwen dienen plat of met een eenzijdig hellend dakvlak te worden afgedekt, met dien verstande dat:
 - 1. indien een hellend dakvlak wordt toegepast, de hoogste gevel aan de straatzijde dient te worden gerealiseerd;
 - 2. op hoekpercelen een hellend dakvlak bovendien uitsluitend mag worden toegepast, indien de schuine zijde niet langs de op de kaart aangegeven "Buitenlaan" (sv-bul) en "Binnenlaan"(sv-bil) is gelegen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder artikel 7 lid 2.1.2 sub a onder 2 op hoekpercelen ook een hellend dakvlak mag worden toegepast met de schuine zijde langs de "Buitenlaan"(sv-bul) of de "Binnenlaan"(sv-bil), mits de schuine zijde door bouwwerken is onttrokken aan het zicht vanaf de "Buitenlaan"(sv-bul) en de "Binnenlaan"(sv-bil).

7.2.1.3 Aanvullende bepalingen voor deelgebied C

- a. Op de gronden met de specifieke bouwaanduiding overkluizing mogen uitsluitend horizontaal uitkragende onderdelen van bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de gronden tot een hoogte van 3 m boven peil uitsluitend zijn bestemd voor water;
 - 2. de bouwhoogte ten minste 3 m lager dient te zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwdelen;
 - 3. er geen bebouwing ten behoeve van de uitkraging mag worden opgericht tot een hoogte van ten minste 3 m boven peil;
- b. ten minste 30% van het oppervlak van de gebouwen dient een bouwhoogte van ten minste 15 m te hebben;
- c. de bedrijfsgebouwen dienen plat of met een eenzijdig hellend dakvlak te worden afgedekt;

7.2.1.4 Aanvullende bepalingen voor deelgebied D

- a. indien bedrijfsgebouwen worden gebouwd op een bouwperceel met een gevellijn van 30 m of meer, dienen bedrijfsgebouwen over ten minste 80% van de op het bouwperceel aangegeven gevellijn met een representatieve gevel dan wel de verticale projectie daarvan in de gevellijn te worden gebouwd;

- b. indien bedrijfsgebouwen worden gebouwd op een bouwperceel met een gevellijn van minder dan 30 m, dienen bedrijfsgebouwen over de gehele voorgevellijn, verminderd met 6 m, met een representatieve gevel dan wel de verticale projectie daarvan in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. bij hoekpercelen geldt het bepaalde in artikel 7 lid 2.1.4 sub a en artikel 7 lid 2.1.4 sub b voor alle voorgevellijnen afzonderlijk;
- d. de bedrijfsgebouwen dienen plat of met een eenzijdig hellend dakvlak te worden afgedekt, met dien verstande dat:
 - 1. indien een hellend dakvlak wordt toegepast, de hoogste gevel aan de straatzijde dient te worden gerealiseerd;
 - 2. op hoekpercelen een hellend dakvlak bovendien uitsluitend mag worden toegepast, indien de schuine zijde niet langs de op de kaart aangegeven "Buitenlaan"(sv-bul) en "Binnenlaan"(sv-bil) is gelegen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1.4 sub d onder 2 op hoekpercelen ook een hellend dakvlak mag worden toegepast met de schuine zijde langs de "Buitenlaan"(sv-bul) of de "Binnenlaan"(sv-bil), mits de schuine zijde door bouwwerken is onttrokken aan het zicht vanaf de "Buitenlaan" en de "Binnenlaan";

7.2.1.5 Aanvullende bepalingen voor deelgebied E

- a. bedrijfsgebouwen dienen plat of met een eenzijdig hellend dakvlak te worden afgedekt, met dien verstande dat:
 - 1. indien een hellend dakvlak wordt toegepast, de hoogste gevel aan de straatzijde dient te worden gerealiseerd;
 - 2. op hoekpercelen een hellend dakvlak bovendien uitsluitend mag worden toegepast, indien de schuine zijde niet langs de op de kaart aangegeven "Buitenlaan"(sv-bul) en "Binnenlaan"(sv-bil) is gelegen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1.5 sub a onder 2 op hoekpercelen ook een hellend dakvlak mag worden toegepast met de schuine zijde langs de "Buitenlaan"(sv-bul) of de "Binnenlaan"(sv-bil), mits de schuine zijde door bouwwerken is onttrokken aan het zicht vanaf de "Buitenlaan" en de "Binnenlaan".

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de afstand van laad- en losperons tot de bestemmingsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- b. bouwwerken ten behoeve van reclame zijn niet toegestaan boven de feitelijke goot- of boeibordhoogte van een gebouw;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 30 m² bedraagt en de overkapping niet voor de voorgevellijn is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 12 m bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken van de gevellijn

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten aanzien van het bouwen van een representatieve gevel in de gevellijn dan wel in of achter de flexibele gevellijn in gevallen waarin aan drie of vier zijden van het bouwperceel een voorgevellijn of flexibele voorgevellijn is aangegeven.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 sub a wordt ten behoeve van ten hoogste één zijde van het bouwperceel verleend.

7.3.2 Afwijken breedte representatieve gevel

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de regels teneinde in deelgebied D een kleinere breedte van de representatieve gevel toe te staan, met dien verstande dat:
 - 1. de minimumbreedte van de in de gevellijn gebouwde representatieve gevel, die wordt gebouwd op een bouwperceel met een breedte van 30 m of meer, 65% van de aangegeven gevellijn bedraagt;
 - 2. de minimumbreedte van de in de gevellijn gebouwde representatieve gevel, die wordt gebouwd op een bouwperceel met een breedte van minder dan 30 m, 85% van de minimaal vereiste breedte zoals bedoeld in artikel 7 lid 2.1.4 sub b bedraagt.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7 lid 3.2 sub a wordt uitsluitend verleend, indien en voor zover de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of voor het creëren van extra ruimte voor verkeersbewegingen ten behoeve van het laden en lossen van goederen.

7.3.3 Afwijken van het bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.1 sub b ten einde af te wijken van het minimale bebouwingspercentage onder voorwaarde dat:

- a. de afwijking noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van het plan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- b. opslag en uitstalling van goederen en materialen op onbebouwde gronden is niet toegestaan, tenzij dit door bouwwerken is onttrokken aan het zicht vanaf de openbare weg;
- c. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
- f. per bedrijf mag het bruto vloeroppervlak van de bij het bedrijf behorende niet-zelfstandige kantoorruimten niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 3.000 m²;
- g. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- h. dienstverlenende bedrijven zoals een schoonheidsspecialiste of kapper zijn niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 :

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 7 lid 1 ,voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 7 lid 1 genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 7 lid 1 genoemd;

met dien verstande dat:

- c. alvorens omtrent het verlenen van omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies ingewonnen wordt bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf, de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en, voor zover vereist, getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

7.5.2 Afwijken ten behoeve van meerdere inritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 1 :

- a. om meer dan 2 inritten per bedrijf toe te staan, mits:
- b. de verkeerskundig inpasbaar is;
- c. noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - Meerkkerk 4 te wijzigen om een risicovolle inrichting toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inrichting dient te passen in de ter plaatse toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, mag niet buiten het bouwperceel van de risicovolle inrichting zijn gelegen;
- c. in verband hiermee mag het bebouwingspercentage op de betreffende gronden voor zover nodig worden verlaagd, indien het een bedrijf betreft dat reeds elders in de gemeente is gevestigd en waarvan verplaatsing wegens nadelige milieueffecten noodzakelijk is;
- d. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven, **waarbij uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;**
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. galeries en ateliers;
- f. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca- activiteiten, zulks met uitzondering van:
 - 1. Tolstraat 5-21 te Meerkerk, hier zijn uitsluitend horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan;
- g. een timmerbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - timmerbedrijf';
- h. ondergeschikte bedrijfsmatige exploitatie van bestaande garageboxen t.b.v. distributie van kranten en folders;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeers-, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. **indien in een bouwvlak geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit bouwvlak geheel bebouwd worden, dit met in achtname van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 sub c;**
- c. de afstand van gebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het ~~achterterfgebied~~ **bestemmingsvlak** met een maximum van 75 m².

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn **van het hoofdgebouw** maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;

- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

8.3.2 Ten behoeve van het toestaan van meer woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1 sub a voor toestaan van extra woningen binnen bestaande bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden c.q. functies ontstaan;
- b. het aantal woningen stedenbouwkundig goed inpasbaar is door middel van een toetsing door de welstandscommissie;
- c. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
- c. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- f. ~~het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.~~

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 8 lid 1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 8 lid 1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 8 lid 1 genoemd.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. detailhandel in volumineuze goederen;
- c. **bestaande bedrijfswoningen;**
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeers-, parkeer- en laad- en losvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

9.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. **bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;**
- b. **uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;**
- c. **de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;**
- d. **de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;**
- e. **de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.**

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het ~~achtererfgebied~~ **bestemmingsvlak** met een maximum van 75 m².

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;

- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het ~~achterterfgebied~~ bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven, **waarbij uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;**
- b. detailhandel en dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- e. horeca uit ten hoogste horecacategorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. galeries en ateliers;
- g. ondergeschikte bedrijfsmatige exploitatie van bestaande garageboxen t.b.v. distributie van kranten en folders;
- h. bestaande bedrijfswoningen;**
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verkeer-, parkeer- en laad- en losvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, **waaronder bedrijfswoningen,** worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.
- d. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;**
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.**

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het ~~achterterfgebied~~ bestemmingsvlak met een maximum van 75 m².

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.2 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

10.3.2 Ten behoeve van het toestaan van meer woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub a voor toestaan van extra woningen binnen bestaande bebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. geen onevenredige aantasting van of hinder voor omliggende waarden c.q. functies ontstaan;
- b. het aantal woningen stedenbouwkundig goed inpasbaar is door middel van een toetsing door de welstandscommissie;
- c. voorzien kan worden in voldoende parkeer gelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m²;
- c. de opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- d. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- e. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- f. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 10 lid 1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 10 lid 1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 10 lid 1 genoemd.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. inritten voor woningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'natuur en landschap' tevens voor landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling;
- f. paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 9 m;
- b. straatmeubilair 6 m;
- c. speelvoorzieningen 8 m;
- d. wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 10 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca uit ten hoogste horecacategorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. één bedrijfswoning per bouwvlak;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, verkeers-, parkeer- en laad- en losvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

12.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfswoningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het bedrijfswoning gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak met een maximum van 75 m².

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het *achtererfgebied* bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;

- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2.3 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Afwijken van de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 1:

- a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in artikel 12 lid 1 genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 12 lid 1 genoemd;
- b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in artikel 12 lid 1 genoemd.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bedrijfsgebouwen

Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, openbare dienstverlening, godsdienstuitoefening, begraafplaatsen, onderwijs, jeugdvoorzieningen, speelvoorzieningen, verenigingsleven en horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; één bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' een speelkooi;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens horeca ter plaatse van de aanduiding;
- e. horeca tot en met categorie 2 uit de Staat van horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - middelzware horeca', met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras t.b.v. de maatschappelijke- en horecafunctie;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van gebouwen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 1 m indien niet in de zijerfgrens wordt gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het bestemmingsvlak met een maximum van 75 m².

14.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt dan 750 m³;

14.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het bedrijfswoning gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak met een maximum van 75 m².

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- d. de bouwhoogte van een speelkooi mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2.4 sub d voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. opslag van goederen op onbebouwde gronden met een stapelhoogte van meer dan 2 m is niet toegestaan.

14.4.1 Gebruik t.b.v. horeca

Het gebruik ten behoeve van horeca zoals bedoeld in artikel 14 lid 1 sub a mag in oppervlakte niet meer bedragen dan maximaal 200 m².

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. de uitoefening van grondgebonden agrarische nevenactiviteiten.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering van bouwwerken en teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

15.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 15 lid 4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

15.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 15 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast en nadat advies is ingewonnen bij een deskundige.

Artikel 16 Recreatie - Dagrecreatie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': tevens volkstuinten met daarbij behorende hobbykassen en bergingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - zorgactiviteiten', tevens een zorgboerderij;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn buiten het bouwvlak hobbykassen, bergingen en overkappingen met een gezamenlijk grondoppervlak per volkstuin van ten hoogste 10 m² toegestaan;
- d. de bouwhoogte van hobbykassen en bergingen bedraagt ten hoogste 2,5 m.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 17 Recreatie - Verblijfsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een recreatiewoning, waarbij uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan.

met bijbehorende gebouwen waaronder begrepen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de recreatiewoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning mag ten hoogste 270 m³ bedragen;
- c. het grondoppervlak van een recreatiewoning mag ten hoogste 80 m² bedragen;
- d. een recreatiewoning mag uitsluitend in één bouwlaag met kap worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m mag bedragen;
- e. de afstand van een recreatiewoning en een berging tot een perceelsgrens mag niet minder dan 3.00 m bedragen;
- f. per recreatiewoning mag ten hoogste één berging worden gebouwd met een grondoppervlak van ten hoogste 15 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 2.70 m.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:

- a. lichtmasten, speelvoorzieningen 9 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 18 Sport

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 30 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van veldverlichting mag maximaal 15 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van ballenvangers mag maximaal 12 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 6 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien hoger;
- g. het oppervlak van een tribune mag niet meer bedragen dan 50 m², dan wel het bestaande oppervlak indien meer;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, toegangswegen, paden, water en groen.

19.2 Bouwregel

19.2.1 Gebouwen

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bestaande bijgebouwen toegestaan' de bestaande bijgebouwen toegestaan.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een erfafscheiding van maximaal 2 meter is toegestaan;
- b. toegangspoorten 2 m;
- c. vlaggenmasten 6 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

19.3 Specifieke gebruiksregels

19.3.1 Parkeren

Parkeren op eigen erf is toegestaan met dien verstande dat:

- a. de tuin voorzover gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw een omvang heeft van minimaal 100 m², dan wel de aanduiding 'parkeren' is opgenomen;
- b. het aantal parkeerplaatsen niet meer bedraagt dan 2;
- c. op een verkeersveilige wijze er een toerit tot de openbare weg mogelijk is;
- d. de toerit niet ten koste gaat van een parkeervoorziening gelegen in het openbaar gebied.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'terras' tevens voor een terras behorende bij de direct aangelegen bestemming;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' tevens voor een garagebox;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bedrijf' zijn de gronden tevens bestemd tot bedrijf zoals beschreven in artikel 5 lid 1 (inclusief bouwvlak) mits tussen de beide bedrijfsbestemmingen ten minste 17 meter vrij blijft van bebouwing;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, water, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en reclame-uitingen.

20.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd waarbij de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting ten hoogste 3 m bedraagt;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a:
 - 1. mag ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' een garagebox worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - 2. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - bedrijf' gebouwen toegestaan conform het bepaalde in artikel 5 lid 2 mits tussen de beide bedrijfsgebouwen ten minste 20 meter vrij blijft van bebouwing.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, pleinen en voetpaden met een functie gericht op verblijf;
- b. parkeer- en speelvoorzieningen;
- c. bruggen;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- e. voorzieningen ten behoeve van het stallen van fietsen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten aanzien van afvalinzameling;
- h. bergbezinkbassins, waterberging en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

21.2.2 Bouwhoogte

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. lichtmasten 9 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Afwijking gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20 lid 2.1 voor het bouwen van een fietsenberging met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Artikel 22 Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen voor woonschepen': een of meerdere ligplaatsen voor het bestaande aantal woonschepen;
- e. voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, verkeersaanduiding, wegaanduiding of verlichting bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaatsen voor woonschepen' tevens een woonschip met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten opzichte van het waterpeil.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' voor maximaal het op de verbeelding aangeduide aantal woonwagenstandplaatsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerkoffer, waarbij geldt dat:
 - 1. een strook grond ter breedte van 17 m niet als bouwperceel mag worden gebruikt;
 - 2. de parkeerkoffer niet aan de Ooievaar gesitueerd mag zijn;
- f. bed and breakfast met in acht name van het bepaalde in artikel 45 lid 2;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan. Hier geldt de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt;
- c. indien nader aangeduid op de verbeelding mag het aantal woningen, in afwijking van het bepaalde in artikel 21 lid 2.1 sub b, maximaal het aantal woningen bedragen zoals aangeduid;
- d. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor vrijstaande woningen; Bij sloop en nieuwbouw van een woning blijft de woningtypologie gelijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwaccent' is een bouwaccent vereist indien aaneengebouwd wordt;
- f. de afstand van hoofdgebouwen (excl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de zijerfscheiding dient van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste 3 meter en van de overige woningen aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 1,5 meter te bedragen;
- g. de horizontale diepte van het gebouw mag niet groter zijn dan 15 m met dien verstand dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - einde hoofdgebouw' de horizontale diepte hier niet voorbij mag komen;
- h. indien de achtererfscheiding samenvalt met de zijerfscheiding van een aangrenzend perceel dient de afstand van hoofdgebouwen (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) tot de achtererfscheiding van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 meter en van overige woningen minimaal 1,5 meter te bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- j. de bouwhoogte van een woonwagen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de entree van de woning te worden gesitueerd.

23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m respectievelijk 7 m;
- e. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak met een maximum van 75 m² voorzover gelegen buiten het bouwvlak;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d mag het oppervlak bij sloop/nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 70% bedragen van het bestaande oppervlak aan vergunde bijbehorende bouwwerken indien deze 70% meer bedraagt dan 75 m².

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

23.2.4 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

23.2.5 Specifieke bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 22 lid 2.1 tot en met artikel 22 lid 2.4 geldt, in verband met het beheer en behoud van de naastgelegen waterpartij, dat ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat - waterstaatkundige functie' geen gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht.

23.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsbepaling en de goot- en/of bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,50 m minder dan 3,00 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweegbrengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende gronden en/of de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met dien verstande dat daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van dieper hoofdgebouw toestaan dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd zoals bepaald in artikel 23 lid 2.1 sub a , met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend aan de achterzijde toegestaan;
- b. er een minimale tuindiepte van 10 m resteert gemeten vanuit de nieuwe (achter-)gevel;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

23.4.2 Ten behoeve van het toestaan van meer bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.2 sub e voor het toestaan van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. bebouwing bedraagt ten hoogste 50% van het achtererfgebied bestemmingsvlak;
- b. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

23.4.3 Ten behoeve van het bouwen tot op de erfgrans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.1 sub e en artikel 23 lid 2.1 sub h voor het bouwen op een kleinere afstand van de erfgrans, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

23.4.4 Ten behoeve van het samenvoegen van woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 2.1 ten behoeve van het samenvoegen van woningen tot één woning, met inachtneming van het volgende:

- a. het stedenbouwkundig beeld hierdoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
- d. gemeentelijke plankosten en het verhaal van een tegemoetkoming in planschade zijn gewaarborgd.

23.5 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

23.5.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23 lid 1 voor het ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied' toestaan van centrumvoorzieningen waaronder wordt verstaan:

- a. detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. bedrijven van categorie 1 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijven';
- e. horecabedrijven van categorie 1 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van horeca-bedrijven', onder de voorwaarden dat:
 - 1. de centrumvoorzieningen worden uitgevoerd op de begane grond;
 - 2. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
 - 3. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

23.7.1 Woningsplitsing

Het bevoegd gezag is bevoegd de in artikel 23 lid 1 bedoelde gronden te wijzigen voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak ten behoeve van meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw mag geheel worden gebruikt voor bewoning;
- b. de wooneenheden worden gerealiseerd binnen de bestaande karakteristieke bebouwing;
- c. in het geval van een monument mogen tevens bijgebouwen worden bewoond indien dat voor de instandhouding van het monument noodzakelijk is;
- d. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 3 met een minimale inhoud van 250m³;
- e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het een monument betreft;
- f. er dient sprake te zijn van een goede respectievelijk aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied;
- g. de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- h. omliggende (agrarische-) bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van de monumentencommissie.

Artikel 24 Wonen - De weide

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. parkeren, (gebouwde) parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, auto-ontsluitingen en voetpaden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en water waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - water toegestaan' ook alléén water is toegestaan met daarbij horende voorzieningen voor de waterhuishouding

24.2 Bouwregels

24.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak waarbij niet meer woningen mogen worden gebouwd dan het maximum aantal wooneenheden als aangegeven op de plankaart;
- b. de horizontale diepte van het gebouw mag niet groter zijn dan 15 m met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - einde hoofdgebouw' de horizontale diepte hier niet voorbij mag komen;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde woningen;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor vrijstaande woningen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij een woning van het type:
 - 1. 'vrijstaand' minimaal 2,5 m;
 - 2. 'twee-aaneen' aan één zijde minimaal 2,5 m;
 - 3. 'aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2 m;
- e. gebouwd in de voorgevelrooilijn met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - verspringen voorgevel' geldt dat het hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn moet worden gebouwd of 1m daarachter of 2m daarachter waarbij voorts geldt dat het hoofdgebouw moet verspringen ten opzichte van de (denkbeeldig verlengde) voorgevel van één van de naastgelegen hoofdgebouwen. Voor de aanduiding 'twee-aaneen' geldt dit verspringen per twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende voorgevelrooilijn' geldt dat het hoofdgebouw daar tot maximaal 2m achter de voorgevelrooilijn mag worden gebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 sub b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de horizontale bouwdiepte voor een halfverdiepte parkeerkelder 21m mag zijn;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2.1 sub e en artikel 24 lid 2.1 sub f geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de bouwhoogte in de voorgevelrooilijn en de eerste 2,5 m daarachter niet hoger mag zijn dan 7,5 m waarbij een borstwering ter grootte van maximaal 1 m niet wordt meegerekend..

24.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw waarbij tevens geldt dat bij de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-

- aaneen' een ten minste één zijde naast het hoofdgebouw een strook grond met een horizontale diepte, vanaf de voorzijde van het bouwperceel, van 10 m vrij moet blijven van aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. gronden buiten het bouwvlak mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum van 50 m²;
 - c. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - d. bouwhoogte maximaal 4,5 m met dien verstande dat dit niet geldt voor aan- en uitbouwen gelegen naast het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'. Hier geldt dat de bouwhoogte lager moet zijn dan het hoofdgebouw en dat de bouwvorm een ondergeschikt onderdeel uit moet maken van het hoofdgebouw;
 - e. erkerregeling: bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 1. het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw en de breedte maximaal 3/4 van de breedte van die gevel bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 3. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m bedraagt;
 4. de horizontale diepte van de overblijvende grond tussen de erker en de openbare grond zoals bijvoorbeeld het trottoir of een groenvoorziening bedraagt minimaal 1,5 m.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

24.2.4 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het ~~*achtererfgebied*~~ bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

24.3 Specifieke bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2 geldt, in verband met het beheer en behoud van de naastgelegen waterpartij, dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bescherming watergang' geen gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht.

24.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

24.4.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan

24.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bescherming watergang' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, welke door burgemeester en wethouders verleent kan worden, de gronden op te hogen en/of de waterkering te verhogen;
- b. Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de watergang en de waterhuishoudkundige belangen.

Artikel 25 Wonen - Lakesmunde

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Lakesmunde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. geluidscherm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm"; en
- c. tuinen en erven.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 25 lid 1 , mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

25.2.2 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bouwen van woningen mag uitsluitend geschieden onder de voorwaarden dat bij voltooiing van de woningen de geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "geluidscherm" volledig zijn gerealiseerd met een bouwhoogte van ten minste 2,5 m;
- b. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde woningen;

4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor vrijstaande woningen;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

25.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken worden minimaal 3 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijke grondoppervlak van bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, bij woningen mag ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf bedragen zulks met een maximum van 60 m², met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden gebouwd indien de oppervlakte van het zij- en achtererf groter is dan 150 m²;
 2. een aaneengesloten oppervlak van ten minste 25 m² van het erf, gelegen tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw, onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
 3. het gezamenlijke grondoppervlak van andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, ten hoogste 10 m² mag bedragen.

25.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- g. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

25.2.5 Overkappingen

Op deze gronden mogen overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte ten hoogste 50% van het ~~*achtererfgebied*~~ bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 30 m² en de overkapping niet voor de voorgevellijn wordt opgericht.

25.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;

- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

25.3.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan

Artikel 26 Wonen - Schoollocatie

26.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Hoofdgebouwen

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 woning worden gebouwd tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' anders is vermeld;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' voor aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' voor woningen twee-aaneen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' voor vrijstaande woningen;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' aan één zijde minimaal 3 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' aan twee zijden minimaal 3 m;
- e. de voorgevel wordt gebouwd op de voorgevelrooilijn;
- f. de maximale voorgevelbreedte bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' 7,5 m;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' 6,5 m;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' 8 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is binnen het bouwvlak ten hoogste het aangegeven maximum bebouwingspercentage toegestaan. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;

26.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden minimaal 1 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd;
- c. de diepte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag, gemeten uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 5 m;
- d. het gezamenlijk grondoppervlak aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het ~~achterterrein~~ **bestemmingsvlak** met een maximum van 60 m²;
- e. de bouwhoogte van een overkapping niet meer bedraagt dan 3 m;
- f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen met een maximum van 6 m;
- h. in afwijking van het gestelde in artikel 26 lid 2.2 sub g geldt voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van 4,5 m.

26.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenstokken, lampen en masten mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van toegangspoorten mag maximaal 2 meter bedragen.

26.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of een aan-huis-verbonden-bedrijf bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m².

26.3.1 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van een webwinkel bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning inclusief bijbehorende bouwwerken met een maximum van 150 m²;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan

Artikel 27 Leiding - Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolwaterpersleiding.

27.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- b. Voor het bouwen van de in artikel 27 lid 2 sub a bedoelde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

27.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Riool', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen, het bebossen van gronden en het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen;
- d. het aanleggen van rioleringen, overstorten, leidingen of kabels (anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven);
- e. het opslaan van zaken (waaronder begrepen afvalstoffen).

27.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 27 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

27.4.3 Onderzoek

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 27 lid 4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 28 Leiding - Water

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van water door een hoofdwatertansportleiding.

28.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Leiding - Water' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming;
- b. Voor het bouwen van de in artikel 28 lid 2 sub a bedoelde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 28 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

28.4.1 Uitvoeren van werkzaamheden

Het is verboden binnen de bestemming 'Leiding - Water', zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de werken en werkzaamheden waarvoor ingevolge de bepalingen van de overigens voor de desbetreffende gronden geldende bestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist;
- b. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- c. het wijzigen van het peil van het maaiveld door ophoging of afgraving;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. diepploegen;
- f. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diep-wortelende beplanting, waaronder rietbeplanting;
- g. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- i. buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

28.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 28 lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;

- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- e. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door Burgemeester en wethouders is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

28.4.3 Onderzoek

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 28 lid 4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 29 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 30 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

29.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 29 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- 1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 29 lid 2 in acht is genomen;
- 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

29.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 29 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 30 lid 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:

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quicksan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

30.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

30.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

30.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 30 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 30 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

30.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 30 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 31 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

31.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

31.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 50 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

31.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 31 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 31 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

31.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 31 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 32 Waarde - Archeologie - 4

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 32 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de

- archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

32.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 32 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 32 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

32.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 32 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van

werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 33 Waarde - Archeologie - 5

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 33 lid 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:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

33.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 33 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 33 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

33.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 33 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 34 Waarde - Archeologie - 6

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 34 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 150 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

34.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 34 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 34 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

34.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 34 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 35 Waarde - Archeologie - 8

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 8' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 35 lid 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:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 8' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 500 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

35.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 35 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 35 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

35.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 35 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 36 Waarde - Archeologie - 9

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 9' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

36.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 36 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 10.000 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zonder Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 9' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verhardingen 30 m² of meer bedragen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 250 m²;
- j. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 150 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

36.3.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 36 lid 3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel 36 lid 2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

36.3.3 Voorwaarden

De werken en werkzaamheden, zoals in artikel 36 lid 3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport (quickscan) heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 37 Waarde - Archeologie - vervalt

37.1 Bestemmingsomschrijving

~~De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.~~

37.2 Bouwregels

37.2.1 Algemeen

- a. ~~op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 28 lid 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:~~
 1. ~~de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;~~
 2. ~~de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan~~
~~wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;~~
- c. ~~het bepaalde onder b sub 1 of b sub 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:~~
 1. ~~vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;~~
 2. ~~een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250m²;~~
 3. ~~een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.~~

37.2.2 Eisen bij omgevingsvergunning

~~In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo, betreffende de gronden als bedoeld in artikel 28 lid 1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden bepaald dat, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.~~

37.2.3 Voorwaarde omgevingsvergunning

~~Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 28 lid 2.2, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:~~

- a. ~~het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- b. ~~het doen van opgravingen; of;~~
- c. ~~de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.~~

37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

~~Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 28 lid 1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:~~

- a. ~~het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm en een groter oppervlakte dan 250m², waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;~~
- b. ~~het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;~~
- c. ~~het verlagen of verhogen van het waterpeil;~~
- d. ~~het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;~~
- e. ~~het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.~~

37.3.2 Eisen bij omgevingsvergunning

~~In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28 lid 3.1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.~~

37.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

~~Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 28 lid 3.2, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:~~

- a. ~~het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;~~
- b. ~~het doen van opgravingen; of;~~
- c. ~~de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.~~

Artikel 38 Waarde - Archeologische verwachting

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 38 lid 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:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

- c. het bepaalde in artikel 38 lid 2.1 sub b onder 1 of artikel 38 lid 2.1 sub b onder 2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

38.2.2 Eisen bij omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo, betreffende de gronden als bedoeld in artikel 38 lid 1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden bepaald dat, alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

38.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 38 lid 2.2, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen; of;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.

38.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 38 lid 1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

38.3.2 Eisen bij omgevingsvergunning

In geval van een aanvraag van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 38 lid 3.1 kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

38.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in artikel 38 lid 3.2, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen; of;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.

Artikel 39 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld van de binnen het beschermd stadsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden voor zover die bepaald worden door:

- a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen, waaronder mede begrepen bestaande open ruimtes tussen de gebouwen;
- c. ~~de landschappelijke inpassing van de gebouwen.~~

39.2 Bouwregels

Behoudens de bestaande bouwwerken mogen op de voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden geen bouwwerken worden opgericht, ~~vernieuwd of veranderd.~~

39.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan situering, afmetingen en kapvormen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de instandhouding en herstel van het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing;
- c. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het behoud van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

39.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 39 lid 2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht

Artikel 40 Waterstaat - Waterkering

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

40.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel 40 lid 1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd *voorzover ten behoeve van* ~~indien~~ de bouw de bodem op welke wijze dan ook geroerd wordt.

40.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40 lid 2 sub c, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder indien het werkzaamheden in de grond.

Artikel 41 Waterstaat - Waterlopen

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 41 lid 1 genoemde bestemming bedraagt maximaal 3m.

41.2.2 Bouwverbod

In afwijking van (mogelijk) toegelaten gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, in een of meerdere andere bestemmingen als opgenomen in deze regels, is het verboden deze te bouwen.

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Opheffen bouwverbod

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bouwverbod uit artikel 41 lid 2.2 voor het realiseren van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

41.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in artikel 41 lid 3.1 kan slechts mits:

- a. de bouwregels uit de desbetreffende bestemming in acht worden genomen;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de Waterkering;
- c. de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
 4. de afwijking voorziet wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

41.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

41.4.1 Vergunningplicht

Voor de gronden als bedoeld in artikel 41 lid 1 is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig voor het verrichten van een bodemingreep.

41.4.2 Vergunningverlening

De vergunning als bedoeld in artikel 41 lid 4.1 wordt verleend als is gebleken dat de bodemingreep geen directe of indirecte gevolgen heeft welke niet leidt tot een verstoring van het belang van de waterkering dan wel dat deze verstoring redelijk is in relatie tot het belang van de bodemingreep en dat het belang van de waterkering daarbij voldoende is gewaarborgd.

41.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 41 lid 4.2 kan slechts mits:

- a. de regels uit de desbetreffende bestemming in acht worden genomen;
- b. advies is verkregen van de beheerder van de Waterkering;
- c. de volgende bepalingen in acht worden genomen:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 3. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (plan)kosten;
 4. de afwijking voorziet wordt van een ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

42.1 Bestemmingsomschrijving

De met de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor:

- a. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. verkeer te water;

- d. aanleg, beheer en onderhoud en verbetering van de hoofdwaterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

42.2 Bouwregels

Op de aldus bestemde gronden zijn geen bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) toegestaan, met uitzondering van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet mag worden uitgebreid. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan voor de bestemming Waterstaat.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42 lid 2, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de belangen van de waterstaatsdoeleinden voldoende zijn gewaarborgd;
- b. de waterbeheerder vooraf positief heeft geadviseerd omtrent de gevraagde bouwactiviteiten.

42.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

42.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waterstaat - waterhuishoudkundige en waterstaatkundige functie' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het ophogen of egaliseren van het huidige maalteldniveau;
- b. het aanbrengen van beplantingen en/of bomen;
- c. het dempen van watergangen;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen.

42.4.2 Criteria

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 42 lid 4.1, kan worden verleend mits vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij het bevoegd gezag of diens rechtsopvolger.

3 Algemene regels

Artikel 43 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 44 Algemene bouwregels

44.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

44.2 Hoogteaanduidingen

44.2.1

- a. De goothoogte en de inhoudsmaat van een hoofdgebouw, zoals aanwezig ten tijde van het in werking treden van dit plan, mogen – naast de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in hoofdstuk 2 – door het plaatsen van dakkapellen worden vergroot.
- b. Indien zich aan enige zijde van een gebouw één of meerdere dakkapellen, dakopbouwen of gelijksoortige bouwwerken bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte wordt de goot- of boeiboord hoogte van de dakkapel als hoogste punt aangemerkt.

44.2.2

De maximaal toelaatbare goothoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste 3 m bedragen.

44.2.3

De maximaal toelaatbare bouwhoogte van de navolgende bouwwerken, mag - tenzij in hoofdstuk 2 anders bepaald - ten hoogste bedragen:

a.	van erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel en/of het verlengde daarvan en de openbare weg	1 m;
b.	van erf- en terreinafscheidingen elders	2 m;
c.	van overkappingen	3 m;
d.	van lichtmasten	6 m;
e.	van overig straatmeubilair	4 m;
f.	van speelwerktuigen	4 m;

g.	van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.
h.	van toegangspoorten	2 m.

44.3 Percentages

Een op de verbeelding of in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak of bestemmingsvlak van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage binnen een bouwvlak mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

44.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, voorgeveellijnen en bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

44.5 Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zijn, voor zover genoemd in de bestemmingsomschrijving, toegestaan indien de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, maximaal 3 m bedraagt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

44.6 Ondergronds bouwen

Bouwwerken mogen ondergronds worden gebouwd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verticale bouwdiepte van een (ondergronds) bouwwerk mag maximaal 3,5 m bedragen;
- b. binnen het bouwperceel mogen ondergrondse bouwwerken worden gebouwd met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan:
 1. direct onder bovengrondse gebouwen, en;
 2. in gronden gelegen buiten bovengrondse gebouwen, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken gelegen buiten de bovengrondse gebouwen niet meer dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de, binnen het bouwperceel gelegen, bovengrondse gebouwen, bedraagt.

44.7 Afstand tot waterlopen

- a. In verband met het toezicht en onderhoud van watergangen mag geen bebouwing worden geprojecteerd:
 1. bij A-watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 5 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds;
 2. bij overige watergangen, binnen de stroken grond ter breedte van 1 m landwaarts, gemeten vanaf de bovenkant van de taluds.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a teneinde een kleinere afstand toe te laten, na overleg met de waterbeheerder.

Artikel 45 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

45.1 Parkeernormen

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de gemeentelijke parkeernormen of op andere wijze zoals beschreven in de gemeentelijke parkeernormen parkeerruimte zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein bij dat gebouw.

45.2 Bed and breakfast

~~De uitoefening van een bed and breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs-)woning waarbij de volgende voorwaarden gelden:~~

- a. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand. Zij staan op dat adres ingeschreven in het GBA-register en zijn aanwezig tijdens het nachtverblijf.
- b. de bed and breakfast kamers maken deel uit van het hoofd(woon)verblijf of daartoe behorende aan- en uitbouwen of zijn gevestigd in een bijgebouw.
- c. de bed and breakfast bestaat uit maximaal 3 slaapverblijven voor in totaal maximaal 6 personen.
- d. voor de bed and breakfast mag maximaal 30 m² per kamer worden gebruikt. Dit is inclusief de benodigde ruimte voor bijbehorende voorzieningen zoals sanitair.
- e. de bed and breakfast wordt gebruikt voor een wisselend publiek dat voor een korte periode, maar ten hoogste 14 aaneengesloten nachten verblijft;
- f. bij de B&B mag geen horeca (alleen ontbijt) of detailhandel plaatsvinden;
- g. de benodigde parkeerplaatsen, te bepalen op grond van de gemeentelijke parkeernota, worden gerealiseerd op eigen terrein;
- h. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
- i. er moet een nachtregister bijgehouden worden;
- j. onder een B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van (tijdelijke of seizoensgebonden) werkzaamheden en/of arbeid of permanente bewoning. Bij controle moet een nachtregister aan de gemeente kunnen worden overlegd.

Artikel 46 Algemene aanduidingsregels

46.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

46.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduidingen 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

46.1.2 Bouwregels

Bij de bouw van bouwwerken op gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dient, in afwijking van het bepaalde in de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, de volgende bepaling in acht genomen te worden: binnen deze zonen mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is op de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen binnen de bestemming "Wonen".

$$H = X/n + cz$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

n = 50 (coëfficiënt voor het stedelijk gebied);

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);

z = as-ophoogte = 20 m.

46.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 46 lid 1.2 voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan volgens de overigens voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b. omtrent het voorgaande is een advies verkregen van een molendeskundige.

46.1.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

46.1.4.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de aanduidingen "vrijwaringszone - molenbiotoop" zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de gronden te beplanten met bomen.

46.1.4.2 Voorwaarde

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 46 lid 1.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, zoals door windbelemmering of belemmering van het uitzicht, geen onevenredig aantasting oplevert of kan opleveren voor het huidige en/of toekomstige functioneren als werktuig en/of voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

46.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

46.2.1 Omschrijving gebiedsaanduiding

De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

46.2.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

46.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 45 lid 2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, met dien verstande dat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

46.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 45 lid 2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en
- d. overige waterpartijen;
- e. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en
- g. apparatuur;
- h. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder) bemaling.

46.2.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf en Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland.

46.2.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

46.3 Veiligheidszone - BEVI

46.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' is het vestigen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan, tenzij de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten onderdeel uitmaken van de betreffende risicovolle inrichting.

46.3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen:

- a. door de aanduidingsgrens van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' te wijzigen indien dat vanwege wijziging in de regelgeving omtrent externe veiligheid mogelijk of noodzakelijk is;
- b. door een aanduidingsvlak met de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' te schrappen, indien de aan het betreffende aanduidingsvlak ten grondslag liggende risicovolle inrichting niet meer aanwezig is en tevens niet meer volgens vergunning aanwezig mag zijn.

46.4 Milieuzone - boringsvrije zone

De boringsvrije zone overkoepelt het grondwaterbeschermingsgebied en het waterwingebied. De grond is bestemd voor de bescherming van de afdekkende laag van het watervoerend pakket. De grond mag niet dieper dan 2,5 m onder maaiveld worden geroerd. Alle handelingen in de bodem die de deklaag kunnen beschadigen zijn niet toegestaan. Dit geldt niet voor handelingen ten behoeve van grondwaterbeheer of waarvoor reeds door Gedeputeerde Staten toestemming is verleend. Heien van palen is toegestaan, mits geen palen met verbrede voet worden gebruikt.

46.5 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor de gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 47 Algemene afwijkingsregels

47.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:
 1. de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- c. het vergroten van de inhoudsmaat van (bedrijfs-)woningen tot maximaal 1.000 m³.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

47.2 Afwijking ten behoeve van mantelzorg

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:~~

- ~~a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;~~
- ~~b. er sprake is van een situatie welke eindig is;~~
- ~~c. een afhankelijke woonruimte kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende richtafstanden voor geluid, geur en veiligheid en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen van omwonenden en (agrarische) bedrijven;~~
- ~~d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de bestaande gebouwen of er vindt herbouw plaats met de bestaande situering en binnen de geldende bouwregeling;~~
- ~~e. het vloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m²;~~
- ~~f. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk is gelegen op een afstand van maximaal 40 m van de woning.~~

47.3 Ten behoeve van het toestaan van ruimere bouwhoogten bij cultuurhistorische bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken in de nabijheid van cultuurhistorische bebouwing of bij een cultuurhistorisch gebied (bijv. lintbebouwing), met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. de afwijking wenselijk is in verband met een verbetering van de aanwezige cultuurhistorische waarden op het perceel of de cultuurhistorische waarden van het gebied en een positief advies van de welstandscommissie is ontvangen;
- c. een positief ontvangen is van de welstandscommissie;
- d. indien er sprake is van cultuurhistorische bebouwing op het perceel:
 1. een positief advies ontvangen is van de monumentencommissie;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 48 Algemene wijzigingsregels

48.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

48.2 Archeologische waarden

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

48.3 Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-1 met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 48 bedragen;
- b. het aantal gestapelde woningen mag ten hoogste 16 bedragen, met dien verstande dat per bouwblok ten hoogste 8 gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag het aantal woningen ten hoogste 58 bedragen indien hiervan 16 woningen gestapeld worden gebouwd;
- d. het aantal aaneen te bouwen woningen per bouwblok mag ten hoogste 4 bedragen;
- e. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
- f. het woongebied dient voor autoverkeer te worden ontsloten vanaf de Vijf Akkers en vanaf de Hoogewaard;
- g. ten behoeve van een uitbreiding in westelijke richting dient in het wijzigingsplan ruimte te worden gereserveerd voor een ontsluitingsmogelijkheid voor autoverkeer;
- h. het aantal parkeerplaatsen dient ten minste te bedragen:
 1. voor gestapelde woningen 1,3 per woning;
 2. voor niet gestapelde woningen 1,5 per woning;
 3. een en ander met dien verstande dat een parkeerplaats op eigen terrein voor 80% wordt berekend;
- i. ten behoeve van de waterhuishouding dient ten minste 8% van het totale oppervlak van het wijzigingsgebied te worden bestemd voor water;
- j. ten behoeve van speelplaatsen dient te worden voorzien in een aaneengesloten oppervlak groenvoorzieningen van ten minste 400 m² ;
- k. van de wijzigingsbevoegdheid mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat:
 1. is aangetoond dat de woningbouw geen beperking oplevert aan de bedrijfsvoering van de naastgelegen steenhouwerij;
 2. een afstand van ten minste 25.00 m tussen de dichtstbijzijnde fruitbomen op de gronden met de bestemming Agrarische doeleinden en de woningen is gegarandeerd;
- l. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op het wonen en daarmee samenhangende voorzieningen mede van toepassing;

48.4 Wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming ~~Groen~~ wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-2 met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 6 bedragen;
- b. de woningen dienen te worden ontsloten vanaf de Dr. A. Booijstraat;
- c. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen naar de Dr. A. Booijstraat te worden georiënteerd;
- d. de afstand van de voorgevels tot de bestemming Verkeer dient ten minste 3.00 m te bedragen;
- e. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
- f. het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1,5 per woning te bedragen, met dien verstande dat:
 1. een parkeerplaats op eigen terrein voor 80% wordt berekend;
 2. voor een overdekte parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien in ten minste 6.00 m vrije opstelruimte;
- g. van de wijzigingsbevoegdheid mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat een afstand van ten minste 25.00 m tussen de dichtstbijzijnde fruitbomen op de gronden met de bestemming Agrarisch en de woningen is gegarandeerd;
- h. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking op hebben op het wonen en daarmee samenhangende voorzieningen, mede van toepassing.
- i. van de wijzigingsbevoegdheden mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat is aangetoond dat de bodem voor de aangegeven functies geschikt is.

48.5 Wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-3 met in acht name van het volgende

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 16 bedragen;
- b. het aantal aan te bouwen woningen per bouwblok mag ten hoogste 4 bedragen;
- c. met uitzondering van de hoofdgebouwen die ten zuiden van de woningen Kortenhoevendijk 9a tot en met 9c kunnen worden gebouwd, dienen hoofdgebouwen met hun voorgevels evenwijdig aan en in of op een afstand van ten hoogste 3.00 m uit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens te worden gebouwd;
- d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6.00 m bedragen;
- e. het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1,5 per woning te bedragen met dien verstande dat: een parkeerplaats op eigen terrein voor 80% wordt berekend; - voor een overdekte parkeerplaats op eigen terrein wordt voorzien in een vrije opstelruimte van ten minste 6.00 m;
- f. van de wijzigingsbevoegdheid mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de bedrijfsactiviteiten van het aan de Kortenhoevendijk 9e gevestigde veehouderijbedrijf daadwerkelijk zijn beëindigd;
- g. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op Wonen en daarmee samenhangende voorzieningen mede van toepassing;

48.6 Wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-4 met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag ten hoogste 8 bedragen;
- b. de woningen mogen tot ten hoogste twee aaneen worden gebouwd;
- c. de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan de Zouwendijk/Sluis te worden gebouwd op een afstand van ten minste 10.00 m en ten hoogste 13.00 m uit de as van de Zouwendijk en op een afstand van ten minste 20.00 m en ten hoogste 23.00 m uit de as van Sluis;
- d. de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6.00 m te bedragen;

- e. grenzend aan de gronden met de bestemming Water dient een strook van ten minste 7.00 m breed te worden bestemd tot Tuin;
- f. het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 2 per woning op eigen terrein te bedragen;
- g. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op Wonen en daarmee samenhangende voorzieningen, mede van toepassing.

48.7 Wijzigingsgebied 5

~~Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied 5 met in acht name van het volgende:-~~

- a. ~~het aantal woningen mag ten hoogste 5 grondgebonden woningen of 7 gestapelde woningen bedragen;~~
- b. ~~de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan de Lekdijk te worden gebouwd op een afstand van ten minste 7.00 m en ten hoogste 10.00 m tot de gronden met de bestemming Verkeer;~~
- c. ~~de goothoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6.00 m te bedragen;~~
- d. ~~grenzend aan de gronden met de bestemming Water dient een strook van ten minste 7.00 m breed te worden bestemd tot Tuin;~~
- e. ~~het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 2 per woning te bedragen met dien verstande dat:~~
 - 1. ~~een parkeerterrein op eigen terrein voor 80% wordt meegerekend;~~
 - 2. ~~parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied worden gerealiseerd;~~
- f. ~~voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op Wonen en daarmee samenhangende voorzieningen, mede van toepassing.~~

48.8 Wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming Maatschappelijk wijzigen in de bestemming Gemengd voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied-6 met in acht name van het volgende:

- a. maximaal 50% van het terrein mag bebouwd worden;
- b. nieuwe bebouwing mag aangebouwd/verbonden zijn met de watertoren;
- c. de goot- het nokhoogte van nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 meter;
- d. uit nader onder naar bodemgesteldheid, archeologie, geluid en ecologie blijkt dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is;
- e. van de rijksdienst voor cultureel erfgoed vooraf een positief advies is ontvangen;
- f. voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op Gemengd en daarmee samenhangende voorzieningen, mede van toepassing.

48.9 Wijzigingsgebied 7

~~Burgemeester en wethouders kunnen de gehele bestemming wijzigen in de bestemmingen Wonen, Tuin, Groen, Water en Verkeer voor het gebied nader aangeduid met Wro-wijzigingsgebied 7 met in acht name van het volgende:-~~

- a. ~~het aantal woningen mag ten hoogste 2 grondgebonden woningen;~~
- b. ~~de goot- en nokhoogte van de hoofdgebouwen mag ten hoogste 6m en 10 m bedragen;~~
- c. ~~het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 2 per woning te bedragen met dien verstande dat:~~
 - 1. ~~een parkeerterrein op eigen terrein voor 80% wordt meegerekend;~~
 - 2. ~~parkeerplaatsen binnen het wijzigingsgebied worden gerealiseerd;~~
- d. ~~uit nader onder naar bodemgesteldheid, archeologie, geluid en ecologie blijkt dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is;~~
- e. ~~voor het overige zijn de bepalingen van de artikelen die betrekking hebben op Wonen en daarmee samenhangende voorzieningen, mede van toepassing.~~

48.10 Wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding Wro-wijzigingsgebied-8 wijzigen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De woning moet in danwel niet meer dan 2 m achter het verlengde van de voorgevelrooijlijn worden gebouwd van de zuid-westelijk geprojecteerde woningen;
- b. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 6,5m bedragen en de nokhoogte niet meer dan 10,0m;
- c. De bouwdiepte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 12m bedragen;
- d. De bouwregels volgens artikel 5.2.2 en 5.2.3 moeten worden gevolgd;
- e. En voorts dient aangetoond te worden dat:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 4. het wijzigingsplan waterhuishoudkundig aanvaardbaar is;
 5. het wijzigingsplan stedenbouwkundig en architectonisch inpasbaar is;
 6. het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is waaronder zekerstelling van de kosten.

Artikel 49 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Artikel 50 Administratieve bepaling

Op het onderhavige bestemmingsplan zijn de regels van dit bestemmingsplan van toepassing alsmede de verbeelding van dit bestemmingsplan voorzover deze verbeelding wijzigingen betreft op het bestemmingsplan 'Kernen Zederik', zoals vastgesteld op 25 mei 2013, waar de verbeelding van dit bestemmingsplan niet voorziet in wijzigingen is de verbeelding van bestemmingsplan 'Kernen Zederik' onverkort van overeenkomstige toepassing in combinatie met de regels van dit bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 51 Overgangsrecht

51.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a en b 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.

51.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 52 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Herziening Kernen Zederik'.