



Beheersverordening Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg

Gemeente Overbetuwe

Gemeente Overbetuwe

Beheersverordening

‘Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg

Inhoud:

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlagen



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging besluitgebied	1
1.3	Achtergronden beheersverordening	4
1.4	Geldend(e) bestemmingsplan(nen)	5
1.5	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving besluitgebied	7
2.1	Randwijk	7
2.2	Slijk-Ewijk	10
2.3	Valburg	12
Hoofdstuk 3	Milieu- & Omgevingsaspecten	16
3.1	Waterhuishouding	16
3.2	Bodem	16
3.3	Geluid	17
3.4	Luchtkwaliteit	18
3.5	Milieuzonering	18
3.6	Externe veiligheid	19
3.7	Ecologie	23
3.8	Cultureel erfgoed	24
3.9	Leidingen	28
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels	30
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	31

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begrippen	1
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	2
Artikel 2	Van toepassing verklaring bestemmingsplan	2
Hoofdstuk 3	Slotregel	3
Bijlagen		
Bijlage 1	Bestemmingsplan Randwijk - Voorschriften & Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Bestemmingsplan Randwijk - Plankaart	
Bijlage 3	Bestemmingsplan Slijk-Ewijk - Voorschriften & Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 4	Bestemmingsplan Slijk-Ewijk - Plankaart	
Bijlage 5	Bestemmingsplan Valburg - Voorschriften & Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 6	Bestemmingsplan Valburg - Plankaart (blad 1)	
Bijlage 7	Bestemmingsplan Valburg - Plankaart (blad 2)	
Bijlage 8	Bestemmingsplan Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik - Regels	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Overbetuwe staat voor de opgave om binnenkort de bestemmingsplannen 'Kom Randwijk', 'Kom Slijk-Ewijk' en 'Valburg' te actualiseren. Deze bestemmingsplannen zijn op 25 september 2007, 28 oktober 2008 respectievelijk 30 juni 2009 vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt voorgeschreven dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Op grond van het bepaalde in artikel 3.4 van de Wro is de gemeenteraad van Overbetuwe in principe verplicht om bestemmingsplannen ten minste éénmaal in de tien jaar te herzien als men leges wil kunnen blijven vorderen. De geldende bestemmingsplannen voor de kernen Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg zijn verouderd en aan vernieuwing toe. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot actuele bestemmingsplannen is herziening noodzakelijk.

Vanwege de voorbereidings- en wettelijke doorlooptijden is het niet haalbaar om voor 25 september 2017 voor de kern Randwijk te beschikken over een nieuw bestemmingsplan. Om toch over een actueel planologisch-juridisch regime te beschikken, is als alternatief voor het bestemmingsplan ook de toepassing van het instrument 'beheersverordening' mogelijk (artikel 3.38 Wro). Hierin worden dan tegelijkertijd de planologisch-juridische regimes voor de kernen Slijk-Ewijk en Valburg meegenomen om te voorkomen dat in 2018 respectievelijk 2019 eenzelfde situatie ontstaat voor deze kernen.

Door middel van de beheersverordening wordt het geldende bestemmingsplan van toepassing verklaard. Dit, in combinatie met de korte procedure (zie verder 1.3), maakt dat op zo kort mogelijke termijn voor het volledige grondgebied sprake is van een geldig planologisch-juridisch regime.

1.2 Ligging besluitgebied

Randwijk

Dit deelgebied van de beheersverordening omvat de kern Randwijk. Op navolgende afbeelding wordt de begrenzing getoond van dit deel van het besluitgebied. Het deelgebied omvat grotendeels het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Randwijk' met uitzondering van een aantal (partiële) herzieningen van dit bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Veegplan Reststroken 2013';
- Bestemmingsplan 'Veegplan 2016 (7 initiatieven)';
- Bestemmingsplan 'Randwijk, Erfstraat 4-10'.



Deze herzieningen van het bestemmingsplan 'Randwijk' zijn nog niet verouderd en blijven dus buiten het besluitgebied van deze beheersverordening.

Slijk-Ewijk

Dit deelgebied van de beheersverordening omvat de kern Slijk-Ewijk. Op navolgende afbeelding is de begrenzing weergegeven van dit deel van het besluitgebied. Het deelgebied omvat grotendeels het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk' met uitzondering van een aantal (partiële) herzieningen van dit bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk, Dorpsstraat 40';
- Bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk, Dorpsstraat 30';
- Bestemmingsplan 'Veegplan 2014 (5 initiatieven)';
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, Landschapspark De Danenberg, Slijk-Ewijk'.



Deze herzieningen van het bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk' zijn nog niet verouderd en blijven dus buiten het besluitgebied van deze beheersverordening.

Valburg

Dit deelgebied van de beheersverordening omvat de kern Valburg. Op navolgende afbeelding is de begrenzing weergegeven van dit deel van het besluitgebied. Het deelgebied omvat grotendeels het plangebied van de geldende bestemmingsplannen 'Valburg' en 'Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik' met uitzondering van een aantal (partiële) herzieningen van deze bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Veegplan 2017 (8 initiatieven)';
- Bestemmingsplan 'Veegplan Reststroken 2013';
- Bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980, herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat';
- Bestemmingsplan 'Valburg, Kerkstraat 10';
- Bestemmingsplan 'Valburg, Tielsestraat 98';
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, Tielsestraat 101 en 111, Valburg';
- Bestemmingsplan 'Valburg, Molenzicht'.



Deze herzieningen van het bestemmingsplan 'Valburg' zijn nog niet verouderd en blijven dus buiten het besluitgebied van deze beheersverordening.

1.3 Achtergronden beheersverordening

Ingevolge artikel 3.38 Wro is het mogelijk om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen. Lid 1 van dit artikel luidt als volgt: *'Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.'*

Twee sleutelbegrippen

Twee begrippen zijn hierbij van belang. Het eerste is het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling', nu de beheersverordening kan worden ingezet wanneer in het betrokken gebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Wat precies verstaan moet worden onder 'ruimtelijke ontwikkeling' wordt in de Wro niet duidelijk gemaakt. Duidelijk is dat een bepaalde mate van ruimtelijke ontwikkeling mogelijk geacht moet worden. De Minister van (toen nog) VROM heeft aangegeven dat het gaat om ruimtelijke relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden, opstellen alsmede bouwkundige wijzigingen van bouwwerken die betrekking hebben op de periode na het vaststellen van de beheersverordening. Dat er toch wel iets mag, blijkt ook uit het feit, dat de beheersverordening een toetsingsgrond vormt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Het tweede begrip is het begrip 'bestaand gebruik'. Ook ten aanzien van dit begrip heeft de Minister gedurende de parlementaire behandeling een en ander uitgelegd. Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd: bestaand gebruik in 'enge zin' en in 'ruime zin':

- 'Bestaand gebruik' in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van het vaststellen van de beheersverordening. Dit geldt zowel voor het gebruik van gronden en opstallen als van de aanwezige bouwwerken. Het feitelijk bestaand gebruik van gronden en van opstallen en de aanwezige gebouwen moet worden geïventariseerd en vastgelegd. Bij het gebruik gaat het dan niet alleen om specifieke vormen van gebruik, maar meer om algemene functies. Zo gaat het bijvoorbeeld niet om een garagebedrijf, maar om een bedrijf uit een bepaalde milieucategorie.
- Bij 'bestaand gebruik' in ruime zin gaat het niet om de feitelijk bestaande situatie, maar om het toegestane gebruik op basis van het geldende bestemmingsplan. Al het in het geldende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Het gaat hier dus om wat op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Dus ook de ontwikkelingen die wel zijn toegestaan, maar nog niet gerealiseerd.

Een gemeente is vrij om te kiezen wat zij onder 'bestaand' verstaat. Dit kan per gebied verschillen, in die zin dat voor het gebied gekozen wordt voor de feitelijk bestaande situatie en in een ander gebied voor het gebruik in ruime zin overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Ook binnen een gebied kan worden gedifferentieerd.

Bestaand gebruik binnen het besluitgebied

Voor de voorliggende beheersverordening 'Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg' wordt vooral ingezet op de ruime betekenis van het begrip 'bestaand gebruik'.

Juridische procedure

In de Wro is geen specifieke voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening kan hierdoor eenvoudiger en korter worden vormgegeven dan de vaststelling van een bestemmingsplan. De bevoegdheid tot vaststelling van een beheersverordening ligt op basis van artikel 3.38 eerste lid Wro bij de gemeenteraad.

Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2. Awb ingevolge artikel 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzetten.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar of beroep worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt.

Geen inspraak

Omdat in de Wro geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening is vastgelegd, kan een gemeente zelf invulling geven aan deze voorbereidingsprocedure. De gemeentelijke inspraakverordening is hiervoor in de meeste gevallen leidend.

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente Overbetuwe heeft de gemeente geen verplichting tot inspraak bij een beheersverordening. Vanwege het conserverende karakter van de beheersverordening is besloten om af te zien van inspraak.

1.4 Geldend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor de gronden in het besluitgebied gelden verschillende ruimtelijke plannen. Navolgend is per deelgebied een overzicht opgenomen van de geldende ruimtelijke plannen:

Randwijk

- Bestemmingsplan 'Randwijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 januari 2008.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Het geldende bestemmingsplan (de regels en kaartbladen) zijn als bijlagen 1 t/m 2 bij de planregels van de beheersverordening opgenomen.

Slijk-Ewijk

- Bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 februari 2009.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Het geldende bestemmingsplan (de regels en kaartbladen) zijn als bijlagen 3 t/m 4 bij de planregels van de beheersverordening opgenomen.

Valburg

- Bestemmingsplan 'Valburg', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2009;
- Bestemmingsplan 'Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2011.

De bestemmingsplannen hebben een (overwegend) conserverend karakter. De geldende bestemmingsplannen (de regels en kaartbladen) zijn als bijlagen 5 t/m 8 bij de planregels van de beheersverordening opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De beheersverordening bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop het besluitgebied is aangegeven met de bijbehorende juridische regeling en een toelichting waarin de achtergronden van de beheersverordening zijn beschreven. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie in het besluitgebied.

Verantwoording

In hoofdstukken 3 zijn de milieu- en omgevingsaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 4 is de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven van wat met de beheersverordening wordt beoogd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 5) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Beschrijving besluitgebied

2.1 Randwijk

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Randwijk is in de vroege Middeleeuwen ontstaan op een kruising van een evenwijdig langs de rivier gelegen stroomrug en een dwars op de rivier lopende stroomrug richting Zetten. Deze bijzondere situatie heeft grote invloed gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Als gevolg van de andere stroomrug - hoge gronden - richting Zetten in combinatie met de oude verbinding met Heteren is een 'hoekverdraaiing' in de dorpsstructuur ontstaan. In tegenstelling tot de meeste rivierdorpen heeft geen evenwijdige dorpsuitbreiding langs de dijk plaatsgevonden.

De oorspronkelijke structuur van het dorp wordt bepaald door de van noordwest naar zuidoost lopende Achterstraat en Bredeweg, als verbinding tussen de Randwijkse Rijndijk en de Nijburgsestraat (N837) tussen Heteren en Zetten. Tussen deze wegen bevond zich een groot open dorpsgebied met daarin de kerk en de boerderijen langs de Kerkstraat, de Erfstraat en de Dijkstraat. De noordwestelijke - zuidoostelijke hoofdstructuur met daarin korte dwarsverbindingen is karakteristiek voor Randwijk.



Luchtfoto Randwijk (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

In de tweede helft van de 20^e eeuw is geleidelijk de moderne dorpsstructuur ten oosten van de Prins Bernhardstraat ontwikkeld. De moderne dorpsuitbreidingen liggen haaks op deze historische lijnen in het voormalige open dorpsgebied tussen de Achterstraat en de Bredeweg. Op deze wijze is een ruimtelijke verbinding ontstaan tussen de bebouwing aan de Bredeweg en de historische kern rond de dijk en de Achterstraat. De ontwikkeling van dit gebied heeft geleid tot een verstoring van de landschappelijke relatie tussen de uiterwaarden ten noordwesten van de Randwijkse Rijndijk en de zuidoostelijke komgronden. De moderne dorpsuitbreiding in de tweede helft van de jaren '90 - ten westen van de Prins Bernhardstraat speelt hier wel op in door de open, groene corridor centraal in de woonbuurt in noordwestelijk - zuidoostelijke richting. De doorgaande Knoppersweg (N836) tussen Zetten en Wageningen (via het veer) is een latere toevoeging aan de landschappelijke structuur. Deze weg ontlast de kern Randwijk van doorgaand verkeer.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Oude bebouwingslinten en gebieden

De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe - vaak oude agrarische linten - vormen de oudste gedeelten van deze kernen. Centraal tussen de Achterstraat en de Bredeweg, in een hoekverdraaiing ten opzichte van de Randwijkse Rijndijk op een oude stroomrug, is een derde historisch gebied ontstaan, bijna parallel aan de dijk met de Erfstraat en de Kerkstraat met een directere verbinding (Kerkstraat) naar de Bredeweg.

De toegang tot het dorp wordt vanaf de dijk gemarkeerd door de kerktoren van de Nederlands Hervormde Kerk centraal in het derde historische gebied. De kerk en omgeving vormen de kern van het dorp. Bij de andere invalswegen is het start- of eindpunt niet zo helder aan te geven. De lintbebouwing verandert van ruim opgezette landelijke bebouwing in de vorm van (voormalige) boerderijen naar meer aaneengesloten stedelijke bebouwing. De invalswegen volgen meestal geen exact rechte lijn, maar de stroomruggen en/of dijken van het rivierenlandschap. De bebouwing is grotendeels vóór de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen, alsmede deels tijdens de wederopbouwperiode. Recentere bebouwing betreft invullingen met woningbouw langs het lint en bij de randen van de dorpen. De invalswegen zijn niet altijd tweezijdig bebouwd. Soms bevinden er zich nog oude boomgaarden en moestuinen langs invalswegen. Er zijn veel doorzichten naar het buitengebied. In de kern staan de panden dicht op elkaar. Hier is het straatprofiel redelijk smal en de bebouwing bevindt zich dicht op de weg. Het bebouwingsbeeld is overwegend kleinschalig. De grotere gebouwen betreffen meestal recente toevoegingen zoals een winkel, een woonvoorziening of een school. Samen met de lichte kromming van de wegen ontstaat er een verspringend en daardoor gevarieerd straatbeeld. Aan de invalswegen zijn de kerk, het plaatselijke hotel/ café en de woningen van de vroegere notabelen gelegen.

Het meest voorkomende woningtype is de vrijstaande woning bestaande uit één tot twee bouwlagen met kap. De bijgebouwen liggen naast of achter de woning en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm is eenvoudig, meestal gebaseerd op een rechthoek, met een zadeldak. Andere kapvormen zijn het mansardedak en het schilddak, al dan niet met wolfseinden. De goot- en bouwhoogte variëren, maar de boerderijen hebben meestal een lage goothoogte. De rooilijn wordt niet strikt gevolgd. Recente invullingen vertonen de kenmerken van de periode waarin ze zijn gerealiseerd: opvallend is de lichte kleurstelling van deze panden.

Woonwijken wederopbouw

Het gebied tussen de Prins Bernhardstraat en de Kerkstraat is ontstaan in de wederopbouwperiode. Uitzondering hierop vormen drie kleinschalige geherstructureerde locaties aan de Koningin Julianastraat, het Oranjehof en de Koningin Wilhelminastraat. De naoorlogse uitbreidingen worden gekenmerkt door hun rechthoekige stratenpatroon. De woonfunctie is dominant. Het zijn planmatig opgezette buurten parallel aan of in de nabijheid van de invalswegen. Er is een grote mate van herhaling van woningtypes, waardoor deze wijken een grote mate van eenheid vertonen. In Randwijk is de eenheid relatief door de beperkte omvang van het gebied. Het straatprofiel bestaat uit ondiepe voortuinen met trottoirs aan weerszijden. Er wordt op straat geparkeerd. De straten in de latere uitbreidingen zijn vaak breder dan die uit de jaren '50. Er is meer ruimte ingeruimd voor parkeren en de buurten hebben een open en groen karakter. In de achtertuinen bevinden zich kleine schuren. De tuinen zijn vaak omheind met lage groene hagen of schuttingen. De rooilijn wordt meestal strikt gevolgd, met de Prinses Beatrixstraat als uitzondering.

De oudste woningbouw (jaren '50) bestaat uit rijwoningen en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met kap evenwijdig aan de straat. De schaal van deze bebouwing is klein: De panden zijn ondiep en de perceelsmaat is relatief smal. De woningen richten zich naar de weg, waarbij de gevels open zijn. Het gevelbeeld van de woningen wordt in de jaren '60 steeds soberder. In Randwijk overheersen korte rijen woningen in twee bouwlagen met zadeldak. Een uitzondering vormt de ronding in de dakvorm van een aantal rijwoningen aan de Prinses Beatrixstraat.

Woonwijken recente uitbreidingen

Het gebied ten westen van de Prins Bernhardstraat vormt een relatief omvangrijke uitbreiding van Randwijk in de jaren '90. De wijk kenmerkt zich door een planmatige structuur en begeleiding van het bebouwingsbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan. De wijk bestaat uit een noordelijke en een zuidelijke buurt, die van elkaar worden gescheiden door een brede groenstructuur. De buurten zijn toegankelijk via afzonderlijke toegangswegen en niet onderling verbonden.

Het langzaamverkeer kan wel tussen beide buurten bewegen. Parkeren vindt grotendeels op eigen erf of in parkeerhavens/-hofjes plaats. Het profiel van de straten is bewust smal teneinde het verblijfskarakter te benadrukken. Een bijzonder element in de wijk is een deel van een oude boomgaard als onderdeel van het centrale groengebied en in gebruik als hondenuitlaatplaats.

De stijl van de bebouwing is divers, maar overwegend 'modern' van voorkomen. Woningen zijn op traditionele bouwvormen geïnspireerd maar dan in een 'modern jasje' gegoten. In het westelijke deel van Randwijk is in architectuur en schaalgrootte aansluiting gezocht bij het traditionele dorpse karakter. De bebouwing heeft een lage goothoogte en relatief kleine voortuinen, waardoor een kleinschalige, dorpse structuur ontstaat. Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, (half)vrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijwoningen. De hoofdvorm bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn zeer divers maar een zadeldak, plat dak en schilddak komen het meeste voor. Kenmerkend voor het westelijke deel van Randwijk zijn de dubbele laag onder de kap afgewisseld met zogenaamde topgevels. Er is veel aandacht besteed aan de hoekwoningen. Het effect van de beeldkwaliteitsplannen is vooral zichtbaar in de opzet van de hoofdvorm, het materiaal- en kleurgebruik van de woningen. Bij de projectmatig gebouwde woningen is dit het meest zichtbaar vanwege de herhalingen. De erfafscheidingen aan de zij- en achterzijde zijn dikwijls meegenomen in het ontwerp op basis van het beeldkwaliteitsplan.

2.1.3 Functionele structuur

In de kern Randwijk overheerst de woonfunctie. De (agrarische) bedrijvigheid is meestal beëindigd of weggetrokken naar het buitengebied of bedrijventerreinen.

Verder bevinden er zich een aantal maatschappelijke voorzieningen in de kern, zoals de Nederlands Hervormde kerk en de basisschool aan de Kerkstraat. Het dorps huis is even ten zuidoosten van de kern gelegen (buiten het deelgebied) aan de Bredeweg nabij de sportvelden.

Op een aantal plaatsen in het dorp is de woonfunctie gemengd met (kleinschalige) (ambachtelijke) bedrijvigheid. In de meeste gevallen behoren deze tot de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming, waaronder zakelijke dienstverlening. Een aantal bedrijven vallen niet binnen de voorgenoemde kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

2.2 Slijk-Ewijk

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Slijk-Ewijk is in de vroege Middeleeuwen ontstaan op een stroomrug. Van oudsher wordt er gewoond op deze hoger gelegen gebieden. Vanuit de hoger gelegen dorpen liepen wegen de komgebieden in om dorpen te verbinden en de akkers te ontsluiten. Vaak volgen wegen de oude stroomgeulen van de vroeger, voor de bedijking, rijkelijk meanderende rivieren. De oude wegen vormden de basis voor de huidige verkaveling. Onder meer als gevolg van de dijkdoorbraken werd goede overslaggrond in het gebied afgezet. Deze vruchtbare grond was zeer geschikt voor de tuinbouw. Al in de 16^e eeuw werd in verschillende delen van de Over-Betuwe groente en fruit geteeld. Vooral vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw maakte de fruitteelt een sterke groei door. Veel akkers maakten plaats voor boomgaarden, gelegen op de goed ontwaterde hoge stroomruggen, zoals bij Slijk-Ewijk. Feitelijk is deze relatie met de omgeving nog steeds intact en beeld- en sfeerbepalend voor het dorp. Dit geldt ook voor het wegenpatroon. Alleen de huidige Loenensestraat sloot niet direct aan op het dorp ter hoogte van de huidige Paulstraat.

In het licht van het voorgaande is het niet vreemd dat de ruimtelijke opbouw van het dorp weinig veranderd is. De dorpsstructuur is alleen wat 'verdikt', daar waar uitbreidingen uit de 'wederopbouw' hebben plaatsgevonden. In tegenstelling tot de gangbare ontwikkeling van rivierdorpen heeft er geen uitbreiding evenwijdig langs de dijk plaatsgevonden.

De oorspronkelijke structuur van het dorp wordt bepaald door de in noord – zuid richting lopende Dorpsstraat, als verbinding tussen de Waaldijk en de weg Oosterhout - Valburg. Langs deze as strekte het dorp zich uit met aan de zuidzijde aan de dijk de kerk, de pastorie, en de voormalige tabaksschuur en aan de noordzijde de boerderijen, de school en de overige (woon)bebouwing.



Luchtfoto Slijk-Ewijk (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

In de loop der tijd heeft geleidelijk wat verdichting plaatsgevonden aan de Dorpsstraat. De (wederopbouw) dorpsuitbreidingen liggen haaks op deze historische lijn aan de achterzijde van de Dorpsstraat. Op deze manier heeft de ontwikkeling van deze gebieden bijgedragen aan de verzwakking van de landschappelijke relatie en is ter plaatse een breuk met de oude dorpsstructuur ontstaan.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Oude bebouwingslinten en gebieden

De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe - vaak oude agrarische linten - vormen de oudste gedeelten van deze kernen. Slijk-Ewijk bestaat van oudsher uit één noord - zuid lint en is deze ruimtelijke opzet nooit ontgroeid. De latere uitbreidingen spelen een ondergeschikte rol in de ruimtelijke structuur. De toegang van het dorp is verankerd aan de dijk door middel van de markante ligging van de Nederlands - Hervormde Kerk. De kerk wordt omringd door een groene omgeving met hoogopgaande bomen waarin een voormalige tabaksschuur staat, een dito pastorie en een oude boerderij. Van kernvorming rond de kerk kan dan ook niet echt gesproken worden. Het centrum van het dorp wordt eerder gevormd door het kruispunt van de Dorpsstraat met de Paulstraat bij de dorpspomp. Hier is de bebouwingsdichtheid wat intensiever en bevinden zich het dorpshuis, de oude gymzaal en speelvoorzieningen.

De lintbebouwing varieert plaatselijk van ruim opgezette landelijke bebouwing naar meer aaneengesloten stedelijke bebouwing. Het lint volgt de stroomrug in het rivierenlandschap en is vaak niet tweezijdig bebouwd. De bebouwing is voor een belangrijk deel vóór de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen. Soms bevinden er zich nog oude boomgaarden en (moes)tuinen langs het lint en zijn er doorzichten naar het buitengebied. Het straatprofiel is redelijk smal en de bebouwing bevindt zich afwisselend dicht op, of verder van de weg. Het bebouwingsbeeld is overwegend kleinschalig. De grotere gebouwen betreffen oudere panden zoals de voormalige school of juist zeer recente, waarbij het vooral bijgebouwen, zoals schuren betreft. Samen met de lichte kromming van de wegen ontstaat er een gevarieerd straatbeeld.

In Slijk-Ewijk komen zowel veel vrijstaande als aangebouwde woningen voor, het laatste type met name uit de naoorlogse periode. De hoofdvorm is eenvoudig, meestal gebaseerd op een rechthoek, met een zadeldak, al dan niet met wolfseinden. Andere kapvormen zijn het mansardedak en het schilddak. De panden hebben één tot twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte variëren. De rooilijn wordt niet strikt gevolgd. De gebouwen zijn wel overwegend naar de weg toe gericht. Recente invullingen vertonen de kenmerken van de periode waarin ze zijn gerealiseerd. De bijgebouwen liggen meestal achter de woning en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Woonwijken wederopbouw

De twee gebieden behorend bij deze periode liggen aan de Paulstraat en het Clara Fabriciuspark. Normaal gesproken worden de naoorlogse uitbreidingen gekenmerkt door hun rechthoekige stratenpatroon. Gezien de kleine schaal is een duidelijke stedenbouwkundige structuur aan de Paulstraat niet herkenbaar, omdat het om een eenzijdige bebouwing gaat langs een invalsweg. De rooilijn wordt strikt gevolgd. Het Clara Fabriciuspark is anders van opzet. Hier is er consequent voor gekozen de rooilijn te laten verspringen, wat heeft geresulteerd in een voor die periode toch redelijk unieke, organisch ogende vorm. Het is een planmatig opgezette buurt, waarin de woonfunctie domineert, met een grote mate van herhaling van woningtypes, waardoor deze woningen veel eenheid vertonen. Deze eenheid wordt enigszins opgeheven door een verschil in op- en aanbouwen. De openbare ruimte is krap van opzet en sober qua inrichting. Het straatprofiel bestaat uit ondiepe voortuinen zonder trottoirs, kenmerkend voor heel Slijk-Ewijk en het dorpsse. Er wordt deels op straat, deels op opritten geparkeerd. In de achtertuinen bevinden zich kleine schuren die omheind zijn door lage groene hagen.

De woningbouw in het Clara Fabriciuspark bestaat uit rijwoningen en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De schaal van deze bebouwing is klein. De panden zijn ondiep en de perceelsmaat is relatief smal. De woningen richten zich naar de weg en de gevels zijn open. De korte rijen in twee lagen met een zadeldak worden afgewisseld met halfvrijstaande woningen. De verspringing in de voorgevel verlevendigt het straatbeeld, waardoor de buurt 'ontsnapt' aan een monotone uitstraling die buurten uit deze periode dikwijls kenmerkt. Oorspronkelijk viel deze verspringing verder terug dan de gevel van de aangrenzende woning. Op verschillende plekken is dit verschil door aanbouwen verdwenen, hoewel er nog altijd sprake is van een verspringing.

2.2.3 Functionele structuur

In de kern Slijk-Ewijk overheerst de woonfunctie, de (agrarische) bedrijvigheid is meestal beëindigd of weggetrokken naar het buitengebied.

In Slijk-Ewijk zijn geen winkels gevestigd, maar wel enkele maatschappelijke voorzieningen: de Nederlands - Hervormde Kerk, het dorps huis en een kleine gymzaal.

Op een aantal plaatsen in het dorp is de woonfunctie gemengd met (kleinschalige) (ambachtelijke) bedrijvigheid. In de meeste gevallen behoren deze tot de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming, zoals zakelijke dienstverlening. Een aantal bedrijven valt niet binnen de voorgenoemde kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

2.3 Valburg

2.3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Valburg is in de vroege Middeleeuwen ontstaan op de overgang van een rivierduin (donk) en een stroomrug. Binnen de gemeente Overbetuwe is de rivierduin van Valburg (oorspronkelijk één met die van Eimeren) de enige in zijn soort. In tegenstelling tot de gangbare rivierdorpen heeft als gevolg van specifieke omstandigheden een andere dorpsuitbreiding plaatsgevonden, waardoor Valburg gekarakteriseerd wordt als 'rond oeverwal dorp'. Hoewel het strikt genomen geen oeverwal is, maar zoals gezegd een donk betreft - de rivierduin gaat er aan de oostzijde wel in over - is de opbouw van het dorp ook te kenmerken als een esdorp-achtige structuur.

De oorspronkelijke structuur van het dorp wordt bepaald door twee verschillende elementen, geleidelijk ontstaan vanuit verschillende behoeften in verschillende tijden. Enerzijds de van noordwest naar zuidoost lopende Tielsestraat (N836) als verbinding tussen Elst en Herveld-Andelst. Anderzijds is dat de van oudsher hoger gelegen grond van de rivierduin die aan de voet omringd wordt door een weg. Op het kruispunt van deze twee structuren staat van oudsher (13^e eeuw) de Hervormde Kerk. Met de kerk als centraal punt in de vroegere dorpskern laat de dorpsstructuur zich karakteriseren als spinnenweb. Net zoals bij esdorpen liet de bodem een dergelijke (meer ruimtevragende) structuur toe en kon dankzij de geschikte bouwgrond een open dorpsgebied ontstaan met verspreid liggende bebouwing. De uitlopende lob van de rivierduin met boerderijen hangt als een blad aan de Tielsestraat, waarbij het kerkepad (de huidige Hoogsestraat - Hoogsepad) waar de oorspronkelijke voorgevels van de boerderijen op gericht waren, als centrale nerf fungeert.



Luchtfoto Valburg (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

De omliggende akkers en weilanden werden bereikt en ontsloten door de 'rondweg' die geschikt was voor paard en wagen. Deze unieke situatie is dankzij de situering van de latere dorpsuitbreidingen in takt gebleven. De uitbreidingen hebben zich voornamelijk voorgedaan ten oosten van deze 'parel van de Over-betuwe'. Gedeeltelijk hangt dit wellicht samen met de situering van het voormalige station aan de noordoostkant. In het gebied rond beide kerken is in de loop der tijd verdichting opgetreden. Momenteel wordt aan de zuidzijde, grenzend aan het dorpsplein en de molen, een nieuwe wijk ontwikkeld: Molenzicht. Deze wijk ligt overigens buiten het deelgebied.

2.3.2 Ruimtelijke structuur

Oude bebouwingslinten

De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe - vaak oude agrarische linten - vormen de oudste gedeelten van deze kernen. In Valburg zijn dit met name de Tielsestraat met de karakteristieke splitsing aan het begin van het dorp - die verderop ter hoogte van de Hervormde Kerk weer samenkomt - het begin van de Julianastraat, het Burgemeester Lewe van Aduardplein, de Kerkstraat en het Kerkplein. Van oudsher was er sprake van spreiding van bebouwing en zo zijn kleine gebieden met oude bebouwing in het hele dorp terug te vinden. De meest bepalende daarvan hebben een monumentale status. Het meest opvallende gebied is de donk. Deze 'parel van de Overbetuwe' vormt op basis van zijn landschappelijke ligging binnen het komgebied en de rustieke besloten sfeer van de donk als geheel, een bijzonder en zeer oorspronkelijk element. De toegang tot het dorp gaat gepaard zonder opvallende markering. Conform de esdorp-achtige structuur vormen - in dit geval twee - kerken en de directe omgeving daarvan de kern van het dorp. De lintbebouwing varieert van ruim opgezette landelijke bebouwing naar meer aaneengesloten stedelijke bebouwing, met als meest stedelijke accent de gestapelde woningen tussen de kerk, het Molenhoekplein en het restaurant (Tielsestraat 69). De bebouwing is grotendeels vóór de tweede wereldoorlog tot stand gekomen. De (invals)wegen zijn niet altijd tweezijdig bebouwd, dit geldt met name voor de Reethsestraat, de Julianastraat en de Broekstraat. Soms bevinden er zich nog oude boomgaarden en moestuinen langs de invalswegen. Er zijn veel doorzichten naar het buitengebied. In de kern van het dorp staan de panden dicht op elkaar. Hier is het straatprofiel nauwer en bevindt de bebouwing zich dicht op de weg. Het bebouwingsbeeld is kleinschalig. Grotere gebouwen betreffen vaak recente toevoegingen zoals winkels, woonvoorzieningen of scholen. Samen met de kromming van de wegen ontstaat er een verspringend en daardoor gevarieerd straatbeeld.

Verspreid langs de wegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing van Valburg, meestal bestaande uit (voormalige) boerderijen. De woonfunctie overheerst. Het bebouwingbeeld is gevarieerd en beslaat diverse periodes en bouwstijlen. De meeste bebouwing dateert uit de vooroorlogse bouwperiode alsmede de bouwperiode van de wederopbouw. Recentere bebouwing betreft invullingen langs het lint en bij de randen van het dorp. Het meest voorkomende gebouwtype is de vrijstaande woning met een kap. De gebouwen liggen naast of achter de woning en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm is eenvoudig, meestal gebaseerd op een rechthoek, met een zadeldak. Andere kapvormen zijn het mansardedak en het schilddak, al dan niet met wolfseinden. De panden hebben één tot twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte variëren. De boerderijen hebben meestal een lage goothoogte. De rooilijn wordt niet strikt gevolgd. De gebouwen zijn wel altijd naar de weg toe gericht. Recente invullingen vertonen de kenmerken van de periode waarin ze werden gerealiseerd: opvallend is de lichte kleurstelling van deze panden.

Vooroorlogse wijken tot jaren '50

De gebieden uit de vooroorlogse periode zijn meestal gelegen aansluitend op de historische linten. In Valburg betreft het gebieden die er als een verdicht stuk buitengebied uit zien. Vooral aan de Reethsestraat is dit duidelijk het geval. Het onderscheid met andere periodes is minder scherp, omdat in de loop van de tijd veel gewijzigd is in deze gebieden waardoor het geen coherente wijken meer zijn. Het stratenpatroon wordt gevormd door aftakkingen vanuit de invalswegen en is gekromd. De straten zijn relatief smal en hebben soms trottoirs. Vaak betreft het gegroeide uitbreidingen, maar meer geplande uitbreidingen komen ook voor. De ongeplande gedeelten vertonen veel onderlinge variatie in beeld en situering. Voormalige boerderijen maken op natuurlijke wijze deel uit van deze uitbreidingen. Een algemeen kenmerk van de vooroorlogse wijken is de aanwezigheid van veel groen: voormalige moestuinen, kwekerijen, rianten tuinen en vaak hagen op de perceelsgrenzen. Er is geen strikte rooilijn. Vaak zijn er losse garages of andere bijgebouwen op het perceel aanwezig. De herenhuizen vertonen de kenmerken van het interbellum: tweelaagse bebouwing met een schilddak, grote dakoverstekken en een horizontaal gelaagde gevel, waarvan het Wilhelminahuis een prachtig voorbeeld is. De villa's zijn statig en hebben een samengestelde hoofd- en kapvorm. Jugendstil en/of art deco elementen komen voor. De rooilijn ligt dikwijls verder naar achteren dan bij de andere woningen in deze wijken.

Woonwijken wederopbouw

Het gebied ten oosten van de Stationsstraat, bestaande uit de De Hartogstraat, de Ingen Nulandtstraat, de Kasteelstraat en de Van Welderenstraat, is ontstaan in de wederopbouwperiode. Deze naoorlogse uitbreiding wordt gekenmerkt door een planmatig rechthoekig stratenpatroon, waarin de woonfunctie dominant is. Er is een grote mate van herhaling van woningtypes, waardoor deze wijken een duidelijke eenheid vormen. In Valburg valt de eenheid relatief mee door de beperkte omvang van het gebied en de voor deze periode redelijk korte straten.

Het straatprofiel bestaat uit ondiepe voortuinen, trottoirs aan weerszijden. Er wordt vaak op straat geparkeerd. De straten in de latere uitbreidingen zijn vaak breder dan die uit de jaren '50. Er is meer ruimte ingeruimd voor parkeren. De buurten hebben een open en groen karakter. In de achtertuinen bevinden zich kleine schuren. De rooilijn wordt meestal strikt gevolgd.

De oudste woningbouw bestaat uit rijwoningen en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De schaal van deze bebouwing is klein. De panden zijn ondiep en de perceelmaat is relatief smal. De woningen richten zich naar de weg en de gevels zijn open. Het gevelbeeld van de woningen wordt in jaren '60 steeds soberder.

In Valburg overheerst niet één bepaald type woning, korte rijen van vier woningen in twee lagen met een zadeldak komen voor, maar worden afgewisseld met halfvrijstaande woningen en langere rijen van zes woningen. Dit betreft met name de iets oudere woningbouw binnen deze bouwperiode. Vanaf de jaren '60 ontstaat er meer variatie in woningtypes, onder andere halfvrijstaande woningen en bungalows, die zich bevinden op ruimere kavels en worden omgeven door veel groen.

Woonwijken jaren '70 en '80

De uitbreidingswijken betreffen relatief grootschalige uitbreidingen aan de randen van de toenmalige dorpsgrenzen: het Wethouder Timmermanpark, het Burgemeester van Lyndenpark en Neven 't Hoog. In tegenstelling tot de woonwijken uit de jaren ervoor is nu meestal sprake van één (gebogen of meanderende) ontsluitingsweg door de wijk, waaraan woonerven of hofjes liggen. Het straatprofiel is ruim, en opgebouwd uit een weg, trottoirs aan weerszijden met vaak ook nog parkeerhavens. Parkeren gebeurt op straat of in hofjes en soms op het eigen erf.

Rijwoningen in twee lagen met een kap is het meest voorkomende bebouwingsbeeld. Sociale woningbouw komt in deze wijken veel voor. De woningen zijn op de weg georiënteerd en volgen de rooilijn. Op enkele plekken komt een zaagtandverkaveling, of richten de woningen zich naar een woonerf of een doodlopende voetgangersroute. Het aantal woningtypes in deze wijken is dikwijls beperkt en er is een grote mate van herhaling.

De gevels zijn meestal vlak en balkons en dergelijke aan de straatzijde komen zelden voor. Wel zijn er soms opvallende dakvormen, kleine aanbouwen als entreepartijen erkers en/of serres. De woningen uit de jaren '70 hebben vaak grote raampartijen (doorzonwoning). In de latere bebouwing is een terugkeer te zien naar kleinere kozijnen. Garages en carports krijgen een steeds belangrijker plek zoals naast of voor de woning.

Woonwijken recente uitbreidingen

Het gebied aan de noordzijde – De Wemen – vormt één van de nieuwere uitbreidingen van Valburg. De wijk kenmerkt zich door een planmatige structuur en begeleiding van het bebouwingsbeeld door middel van een beeldkwaliteitsplan. De wijk bestaat uit twee buurten, de Voor- en Achterweem die 'aantakken' op dezelfde grote en brede groenstructuur met water. De buurten zijn toegankelijk via twee verschillende toegangswegen en zijn onderling verbonden. Parkeren geschiedt grotendeels op het eigen erf of in parkeerhavens of hofjes. Het profiel van de straten is bewust smal teneinde het verblijfskarakter te benadrukken.

De bebouwing is ruim opgezet en bestaat afwisselend uit één of twee bouwlagen met een kap. De buurt heeft een traditionele en overwegend, seriematige opbouw. Centraal in de lobben en aan de oostelijke rand staan de vrijstaande woningen met een grotere variatie in types. De woningen zijn op de openbare weg georiënteerd en de rooilijn volgt in hoofdzaak de loop van de straat, die een zeer aparte lob-vormig verloop heeft. De erfafscheidingen aan de zij- en achterzijde zijn vaak meegenomen in het ontwerp op basis van het beeldkwaliteitsplan. De bebouwing heeft meestal een lage goothoogte en relatief kleine voortuinen, waardoor een kleinschalige, dorpse structuur ontstaat. Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, (half)vrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijwoningen. De hoofdvorm bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn zeer divers maar een zadeldak en schilddak komen het meeste voor. Kenmerkend voor deze wijk zijn de bebouwingsaccenten bij de toegangen tot de wijk. Er is extra aandacht besteed aan deze beeldbepalende woningen die door hoogte en unieke architectuur, een poort-achtige uitstraling hebben.

2.3.3 Functionele structuur

In de kern Valburg overheerst de woonfunctie, de (agrarische) bedrijvigheid is meestal beëindigd of weggetrokken naar het buitengebied of bedrijventerreinen. Valburg kent verschillende voorzieningen. Winkelbedrijven zijn gevestigd aan de Kerkstraat, de Tielsestraat en de Reethsestraat.

In Valburg zijn verder een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals een Nederlands Hervormde kerk, een Rooms Katholiek kerk, een kerkhof, een basisschool, een dorps huis met daarachter sportvelden, een kinderdagverblijf, een molen en een brandweerkazerne gelegen.

Op een aantal plaatsen in het dorp is de woonfunctie gemengd met (kleinschalige) (ambachtelijke) bedrijvigheid. In de meeste gevallen behoren deze tot de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming, waaronder zakelijke dienstverlening. Een aantal bedrijven valt niet binnen de voorgenoemde kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 3 Milieu- & Omgevingsaspecten

Bij het opstellen van de beheersverordening moet rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die invloed uitoefenen op het besluitgebied. Daarnaast kan ook het besluitgebied invloed uitoefenen op de in de omgeving aanwezige waarden.

3.1 Waterhuishouding

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeheerplan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Het realiseren van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Conclusie

Aangezien de beheersverordening conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, hoeft het aspect waterhuishouding in het kader van deze beheersverordening niet nader onderzocht te worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal het hemelwater van daken en verhardingen, in tegenstelling tot voorheen, worden afgekoppeld en worden geloosd op het oppervlaktewater. Hierdoor worden hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd. Voor het waarborgen van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, geldt dat voor nieuw dakoppervlak geen uitlopende bouwmaterialen mogen worden gebruikt.

3.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bodemanalyse te worden verricht met het oog op de beoordeling van de realiseerbaarheid van bepaalde bestemmingen of bestemmingswijzigingen.

Conclusie

Aangezien de beheersverordening conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, hoeft het aspect bodem in het kader van deze beheersverordening niet nader onderzocht te worden.

Wanneer in de toekomst sprake is van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen, afwijking van de beheersverordening, of bij het uitgeven/ aan- en verkopen van percelen door de gemeente is bodemonderzoek noodzakelijk. Bodemonderzoek moet in deze gevallen aantonen dat de bodem geschikt is voor het realiseren van een gewenst project. Dat wil zeggen dat uit onderzoek moet blijken dat er geen verontreiniging aanwezig is, dat de eventueel aanwezige verontreiniging niet schadelijk is voor de omgeving, of welke maatregelen er nodig zijn om de bodem geschikt te maken om het project te realiseren.

3.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) is het noodzakelijk akoestisch onderzoek te doen als nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen) of uitbreiding van dergelijke bestemmingen binnen de geluidszone van een weg wordt gesitueerd.

Wegverkeerlawaaai

De beheersverordening is conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarom is onderzoek naar wegverkeerlawaaai niet nodig. Wanneer in de toekomst sprake is van een plan waarbij nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, moet hier akoestisch onderzoek naar worden uitgevoerd. Dit akoestische onderzoek dient dan zowel te voldoen aan de eisen uit de Wgh als het gemeentelijke geluidbeleid.

Railverkeerlawaaai

Valburg ligt ingeklemd tussen de Betuwelijn van Elst naar Tiel aan de noordzijde en de Betuwe(goederenspoor)route aan de zuidzijde. De geluidszone van deze spoorwegen van 100 m respectievelijk 1.000 m vallen (deels) over het deelgebied Valburg.

Industrielawaaai

Het besluitgebied valt niet binnen een geluidszone als gevolg van industrielawaaai.

In en om de Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg zijn enkele bedrijven en voorzieningen gelegen, die in het bedrijfsproces geluid produceren. In de Staat van bedrijfsactiviteiten – opgenomen in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009) – worden voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, indicatieve afstanden tot geluidsgevoelige objecten gegeven. Vaak is echter de omvang en aard van het productieproces bepalend voor de daadwerkelijke hinderafstand. Zodoende is voor de bedrijven en voorzieningen in en om het besluitgebied het aspect geluid geregeld in de voorschriften van de milieuvergunning of zijn normen van toepassing op basis van een Algemene Maatregel van Bestuur. Aangenomen wordt dat bedrijven en voorzieningen in de huidige situatie de geluidsnormen voor geluidsgevoelige objecten niet overschrijden.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

3.4 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet is aangegeven dat bij het uitoefenen van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof, de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten zodoende worden betrokken bij de ruimtelijke planvorming.

Bij ministeriële regeling (de regeling 'Niet in betekende mate bijdragen') zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van deze gevallen is het niet noodzakelijk luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Conclusie

De beheersverordening is conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die dermate negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit dat de grenswaarden worden overschreden. Onderzoek naar luchtkwaliteit is zodoende niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

3.5 Milieuzonering

Niet agrarische bedrijven

In en rond Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg zijn diverse niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van het gemeentelijke bedrijvenbestand kunnen de verschillende bedrijven en inrichtingen worden ingedeeld in milieucategorieën. Daarbij wordt aangesloten op de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Hierbij gaat het om de in deze publicatie opgenomen categorisering van bedrijfstypen en de daarbij behorende afstanden ten opzichte van woonbebouwing (uitgaande van een rustige woonwijk).

Uit het bedrijvenbestand blijkt dat het merendeel van de bedrijven en inrichtingen variëren van milieucategorie 1 t/m milieucategorie 2; in een enkel geval milieucategorie 3.1.

Inrichtingen uit categorie 1 en 2 worden binnen een woonomgeving (zoals het voorliggende besluitgebied) aanvaardbaar geacht, aangezien de hinder voor de omgeving minimaal is. De aanwezige inrichtingen leiden naar verwachting niet tot onacceptabele situaties binnen het besluitgebied.

De beheersverordening is conserverend van aard. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe bedrijven, anders dan de al toegestane, mogelijk gemaakt. In de geldende bestemmingsplannen is in de bedrijvenbestemming een milieuzonering opgenomen. Daar wordt in deze beheersverordening opnieuw van uitgegaan.

Agrarische bedrijven

Voor agrarische bedrijven is het agrarische bouwvlak in combinatie met hun veehouderijactiviteiten bepalend voor de afstand tot milieugevoelige functies, de zogenaamde stankcirkels. Afhankelijk van de aard en omvang van het agrarische bedrijf wordt de stankcirkel bepaald door een Algemene Maatregel van Bestuur of, indien voor de bedrijfsvoering noodzakelijk, een milieuvergunning.

In de huidige situatie van Randwijk en Slijk-Ewijk blijken diverse geurhindercontouren ruim over het bestaande woongebied te vallen. Historisch gezien zijn situaties ontstaan, die thans niet wenselijk zijn. Het gemeentelijke uitgangspunt is dan ook dat het aantal gehinderden in principe niet mag toenemen. Het uitbreiden van bebouwing en/of bedrijfsactiviteiten kan hiertoe leiden. In de geldende bestemmingsplannen voor Randwijk en Slijk-Ewijk zijn daarom aanduidingen 'zone milieubeheer' opgenomen. Aangezien een beheersverordening een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, neemt het aantal gehinderden in principe ook niet toe.

- Voor de betreffende agrarische bedrijven blijven de bestaande rechten gehandhaafd. Het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten is waarschijnlijk niet mogelijk, aangezien de feitelijke situatie dit niet (meer) toelaat. Een aanpassing in wet- en regelgeving kan hierin wellicht verandering brengen.
- De woningen – die al binnen de geurcontouren zijn gelegen – kunnen conform de bebouwingsregeling in de regels aan- en uitbouwen of bijgebouwen e.d. realiseren, omdat het aantal gehinderden als gevolg van deze bouwactiviteiten niet zal toenemen. De woningen met de bebouwing net buiten de stankcirkel worden in de bouwactiviteiten eveneens niet beperkt, aangezien door de uitbreidingen aan bestaande bebouwing de feitelijke situatie nauwelijks verandert. Het hoofdgebouw blijft immers op dezelfde afstand tot het bedrijf gehandhaafd. Geen uitbreiding toestaan zou onevenredig beperkend zijn gezien de al ondervonden overlast, als daar al sprake van zou zijn. Uitbreidingen van de betreffende agrarische bedrijven zijn alleen mogelijk door veranderde wetgeving of technische maatregelen, waarbij de milieuhinder niet mag worden vergroot.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen het onderwerp externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- *Plaatsgebonden Risico (PR)*: is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit;
- *Groepsrisico (GR)*: geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico bestaat uit een invloedsgebied waarbinnen het risico verantwoord moet worden.

In het kader van de externe veiligheid worden in hoofdzaak drie mogelijke risicobronnen onderscheiden:

1. inrichtingen, waarin opslag en/of verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
2. transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
3. buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Voor elke risicobron is een apart wettelijk kader opgesteld waarin beschreven staat hoe met de risico's moet worden omgegaan. Het betreft hier de volgende wettelijke kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de basiswet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van de externe veiligheid is opgenomen dat voor iedere toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Randwijk

Uit navolgend fragment van de risicokaart blijkt dat er in dit deelgebied één risicobron aanwezig is. Dit betreft het lpg-tankstation aan de Knoppersweg 9, aan de zuidwestzijde van de kern.



Uitsnede risicokaart Randwijk

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren voor het lpg-vulpunt, het lpg-reservoir en de lpg- afleverzuil van 35 m, 25 m respectievelijk 15 m bevinden zich aan de westzijde van het bijbehorende bedrijfsperceel en vallen niet samen met de aanwezige gevoelige bestemmingen.

Er zijn geen andere risicobronnen in of in de directe omgeving van het deelgebied gelegen. Het meest nabijgelegen zijn twee bovengrondse propaantanks gelegen op een afstand van circa 200 m respectievelijk circa 350 m van de grens van dit deelgebied. De plaatsgebonden risicocontouren van deze bronnen liggen binnen de eigen perceelsgrenzen en vallen niet over het deelgebied.

Het deelgebied valt tenslotte binnen het invloedsgebied van de Betuwe(goederenspoor)route (> 4 km). Op grond van het Bevt is een groepsrisicoberekening en uitgebreide verantwoording alleen nodig bij ruimtelijke plannen binnen 200 m vanaf de buitenrand van een transportroute, waarbij het groepsrisico groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde én de toename groter is dan 10 % dan wel de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het deelgebied ligt echter buiten deze 200 m zone.

Slijk-Ewijk

Uit navolgend fragment van de risicokaart blijkt dat er in dit deelgebied geen risicobron aanwezig is:



Uitsnede risicokaart Slijk-Ewijk

Wel zijn er enkele aardgastransportleidingen gelegen op circa 300 m ten (noord)westen van het deelgebied. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze aardgastransportleidingen bedraagt echter 0 m. Het deelgebied is daarnaast gelegen binnen het invloedsgebied van deze transportleidingen.

Voor de aardgastransportleidingen op circa 600 m ten oosten van het deelgebied geldt hetzelfde. Ook hier bedraagt de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour 0 m. Het deelgebied is echter buiten het invloedsgebied van deze leidingen gelegen.

Op ruim 900 m ten noorden van het deelgebied loopt de A15 die onderdeel uitmaakt van de basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt niet over het deelgebied en ook het invloedsgebied van 880 m valt niet over het deelgebied.

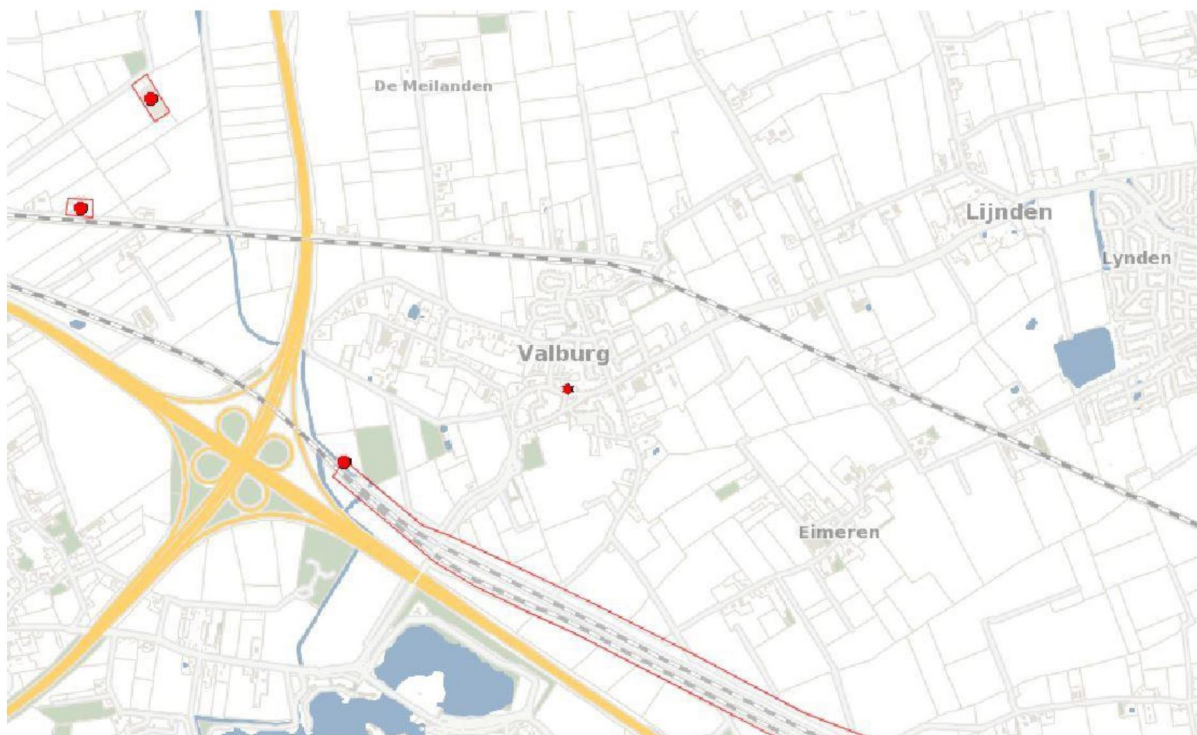
Het deelgebied valt daarnaast binnen het invloedsgebied van de Betuwe(goederenspoor)route (> 4 km), die direct ten noorden van de A15 is gelegen.

Ten zuiden van het deelgebied ligt op circa 500 m de rivier de Waal, die onderdeel uitmaakt van de basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt niet over het deelgebied. Dit geldt wel voor het invloedsgebied van circa 1.070 m.

Op grond van het Bevt is een groepsrisicoberekening en uitgebreide verantwoording alleen nodig bij ruimtelijke plannen binnen 200 m vanaf de buitenrand van een transportroute, waarbij het groepsrisico groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde én de toename groter is dan 10 % dan wel de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het deelgebied ligt echter buiten deze 200 m zones van zowel de Betuwe(goederenspoor)route als de Waal.

Valburg

Uit navolgend fragment van de risicokaart blijkt dat er in dit deelgebied één risicobron aanwezig is. Dit betreft de bewaarplaats voor vuurwerk aan de Kerkstraat 8, centraal in de kern.



Uitsnede risicokaart Valburg

De veiligheidsafstand voor de opslag van maximaal 10.000 kg vuurwerk bedraagt 8,0 m. Deze veiligheidsafstand valt niet samen met de aanwezige omliggende gevoelige bestemmingen.

Op circa 700 m ten zuiden van het deelgebied loopt de A15 en op circa 500 m ten westen loopt de A50, die beiden onderdeel uitmaken van de basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van beide wegen liggen niet over het deelgebied. Het invloedsgebied van 880 m van beide wegen valt echter wel over het deelgebied.

Op circa 450 m ten zuiden van het deelgebied ligt Container Uitwisselpunt (CUP) Betuweroute. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van het CUP bedraagt 305 m. Deze contour valt niet samen met het deelgebied.

Het deelgebied valt tenslotte binnen het invloedsgebied van de Betuwe(goederenspoor)lijn (> 4 km).

Op grond van het Bevt is een groepsrisicoberekening en uitgebreide verantwoording alleen nodig bij ruimtelijke plannen binnen 200 m vanaf de buitenrand van een transportroute, waarbij het groepsrisico groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde én de toename groter is dan 10 % dan wel de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Het deelgebied ligt echter buiten de 200 m zones van de A15, A50 en de Betuwe(goederenspoor)lijn.

Conclusie

Het vaststellen van de beheersverordening zorgt er niet voor dat het groepsrisico van de omliggende risicobronnen toeneemt. Verantwoording van het groepsrisico conform de eisen uit het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet is daarom niet noodzakelijk. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

3.7 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde 'tabelsoorten' niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Ten derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden

nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Randwijk

Direct ten noorden van de Randwijkse Rijndijk ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' daarnaast ligt aansluitend aan het Natura 2000-gebied 'Veluwe' op een afstand van ongeveer 1,3 km van het deelgebied. Een groot deel van deze Natura-2000 gebieden valt samen met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Slijk-Ewijk

Direct ten zuiden van de Waaldijk ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Een groot deel van dit Natura-2000 gebied valt samen met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Valburg

Op een kleine 3 km ten zuiden van het deelgebied ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit Natura-2000 gebied valt samen met het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Conclusie

Het besluitgebied betreft bestaand stedelijk gebied. De beheersverordening is conserverend van aard en maakt geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot hinder of beschadiging van eventuele aanwezige natuurwaarden.

De beheersverordening maakt geen directe nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de in de omgeving liggende waardevolle natuurgebieden.

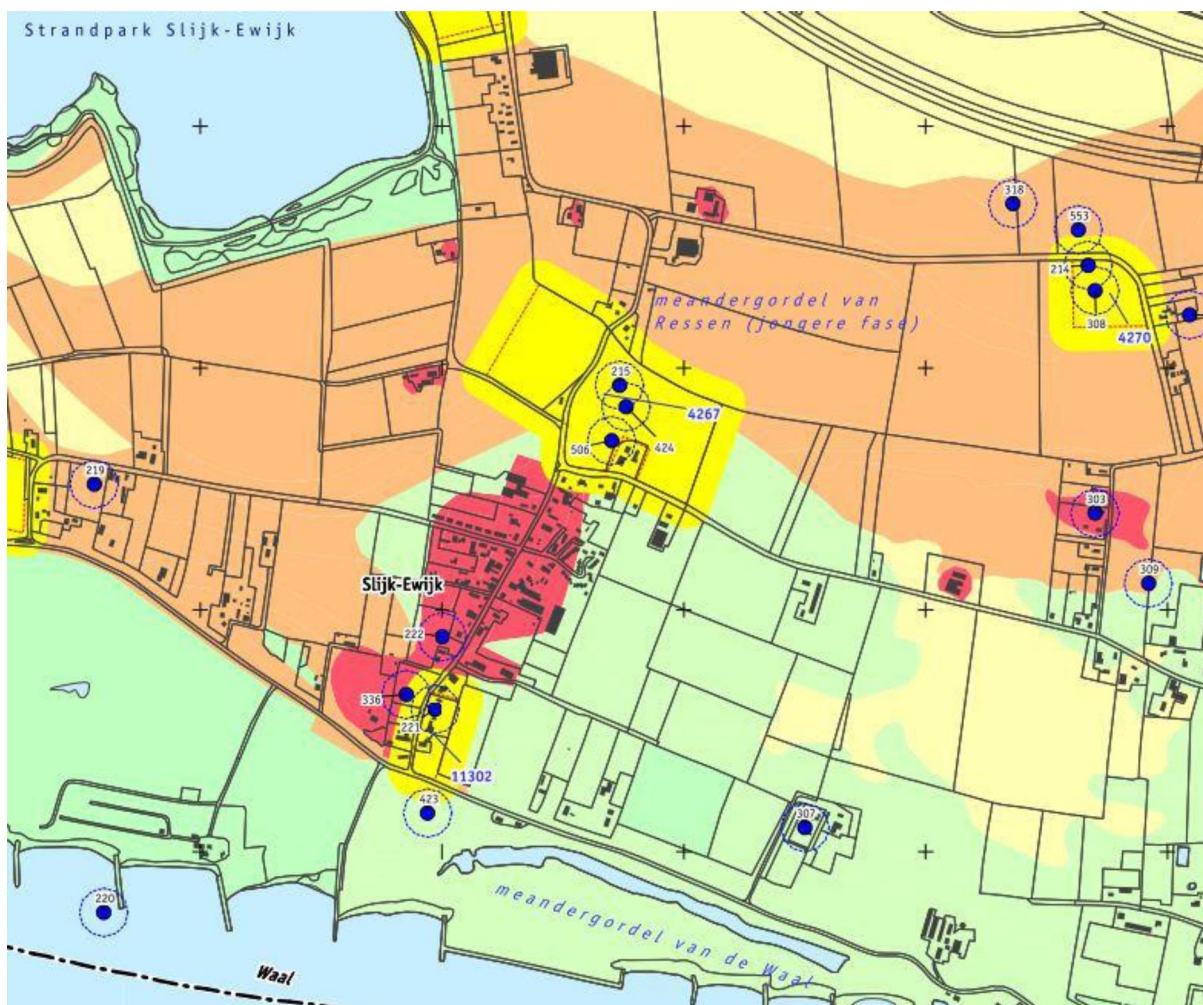
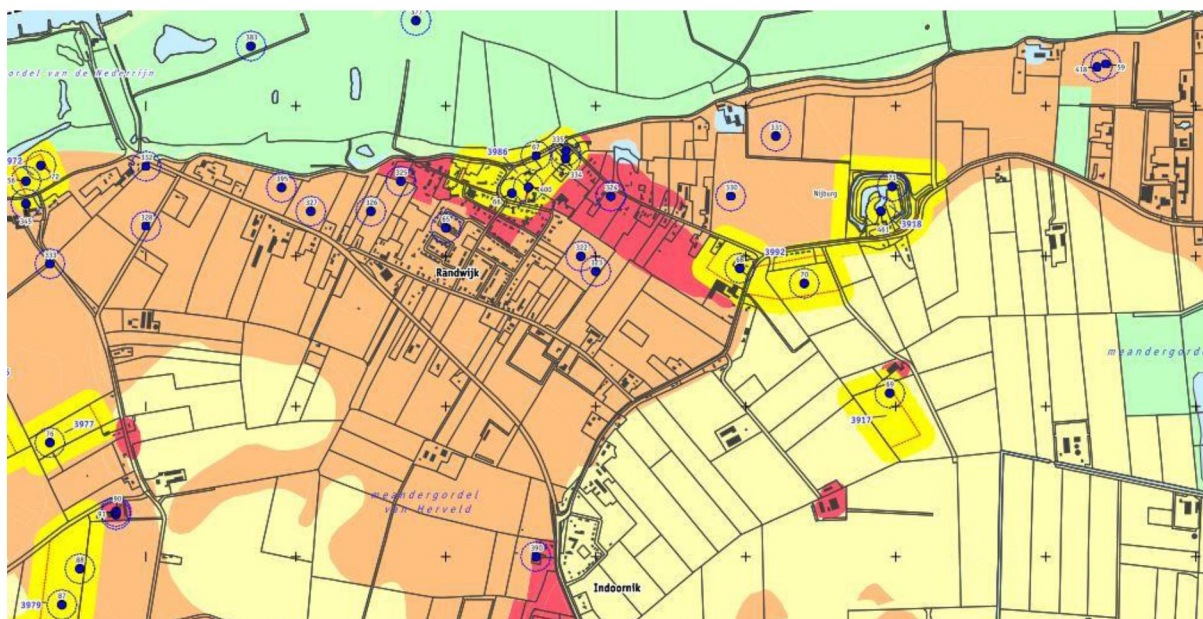
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze beheersverordening.

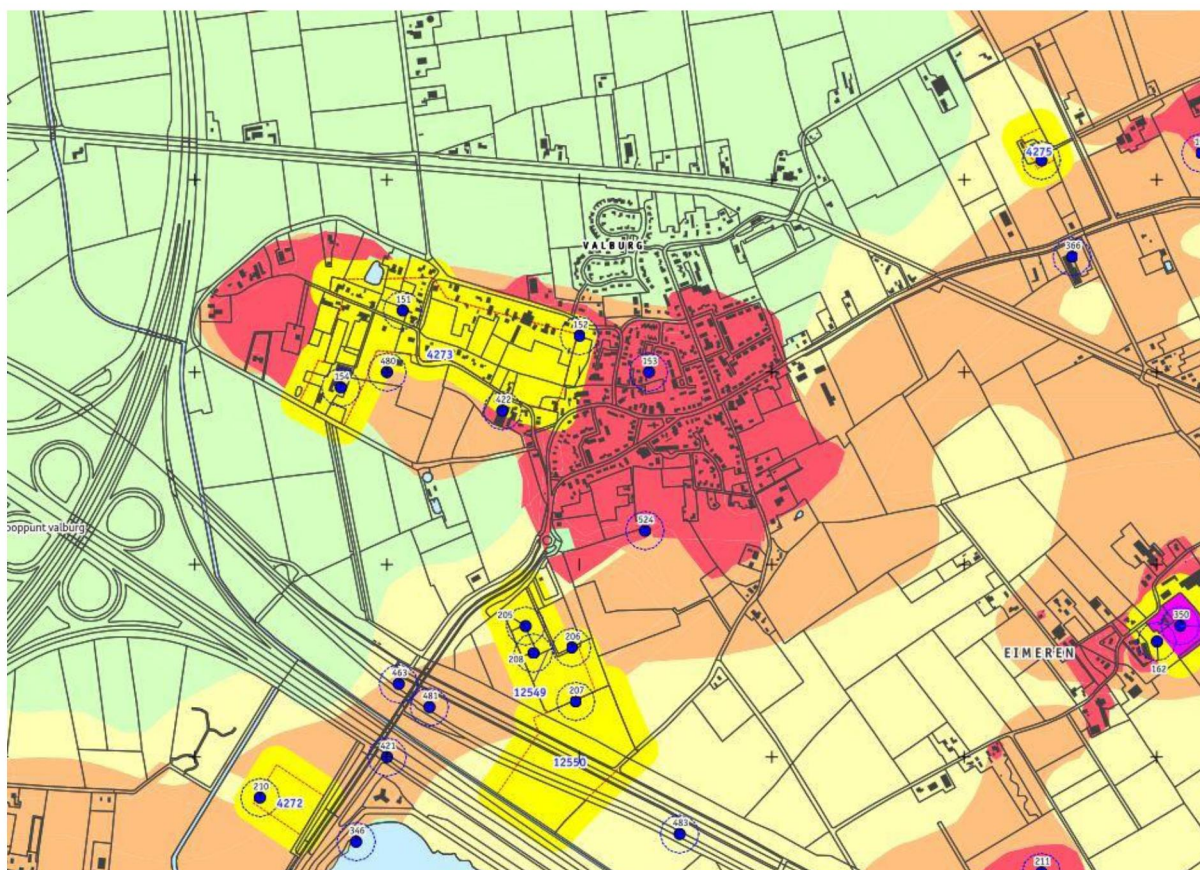
3.8 Cultureel erfgoed

3.8.1 Archeologie

In het kader van het geldende bestemmingsplan is al rekening gehouden met de bescherming van het archeologisch bodemarchief. Op basis van de Archeologische Monumentenkaart, de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de provincie Gelderland en op basis van gemeentelijke gegevens heeft in het kader van het geldende bestemmingsplan destijds een inventarisatie van de archeologische waarden voor alle deelgebieden plaatsgevonden.

In 2004 is een archeologische beleidskaart opgesteld, geupdate in 2010. Hieruit blijkt dat voor de historische kernen van Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg veelal (zeer) hoge verwachtingen gelden:





Uitsnede archeologische beleidskaart kern Valburg, actualisatie 2010

Archeologisch beleid van de gemeente Overbetuwe

Archeologische beleidskaart

RAAP-rapport 2003 kaartbijlage 2, schaal 1:15.000

legenda

Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG)

1 AWG categorie 1: terrein van zeer hoge archeologische waarde, wettelijk beschermd met rondom een attentiezone van 50 meter.

2 AWG categorie 2: terrein van (hoge) archeologische waarde met rondom attentiezone van 50 meter.

1234 monumentnummer (Archeologische Monumenten Kaart)

regels t.b.v. het bestemmingsplan

Behoud en bescherming in huidige staat. Bij planvorming is besluitname door bevoegd gezag (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) wettelijk verplicht. Geen (bodem)ingrepen zonder vergunning ex art. 11 Monumentenwet 1988 toegestaan. Tevens geldt dat eventuele onderzoeksstrategieën en selectiekeuzes in overleg met de rijksdienst moeten worden vastgelegd.

Streven naar behoud in huidige staat; bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –Mv is, ongeacht de oppervlakte van de ingreep, archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2).

Archeologische verwachtingszones (AWV)

3 AWV categorie 3: gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern, oude woongrond en/of pol.

4 AWV categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Meandergordel / oever-op-kom-complex.

5 AWV categorie 5: gebieden met een middelmatige archeologische verwachting. Meandergordel / oever-op-kom-complex.

6 AWV categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 50 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Overig

7 archeologische vindplaats met attentiezone van 50 meter.

92 RAAP-catalogusnummer

water

grens gemeente Overbetuwe

RAAP
2009

Conclusie

Aangezien voorliggend beheersverordening conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, wordt op dit moment niet noodzakelijk geacht om de nieuwe beleidsregels in de beheersverordening te verwerken.

3.8.2 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij het opstellen van een beheersverordening rekening moet worden gehouden met de in of nabij het besluitgebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Randwijk

In het erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe is de volgende passage over Randwijk (inclusief het deelgebied) opgenomen:

'Het dorp Randwijk is in de Vroege Middeleeuwen ontstaan op een stroomrug en ligt ten westen van Heteren. De oude kern bestaat uit bebouwing langs de Achterstraat, de Kerkstraat, de Erfstraat en langs de Randwijkse Rijndijk. De dorpsuitbreidingen liggen haaks op de historische kern van Randwijk. De Hervormde Kerk is een pseudobasilicale kerk daterend uit de 15^e eeuw. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het gedeeltelijk verwoest (schip en toren) en in de jaren '50 van de vorige eeuw gerestaureerd. In de nabije omgeving van het dorp Randwijk ligt de oude kasteelplaats Nijburg. Randwijk lijkt in Romeins opzicht enigszins op Driel. Ook hier is mogelijk sprake van een Romeins fort, de limes-weg en nederzettingen. Randwijk lijkt historisch gezien 'gevangen' tussen een Romeins castellum op de westflank en een middeleeuws kasteel (Nijburg) op de oostflank.'

Daarnaast valt Randwijk binnen de aanduiding 'Romeinse Limes' op de kaart 'Landschap' uit de Omgevingsverordening Gelderland (versie juni 2017). Een beheersverordening voor gronden die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes die op kaart zijn aangegeven als terreinen met een beschermde status, mag ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn te omschrijven als: *'de Limes is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt naast de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus bestaande uit:*

- *forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;*
- *militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *scheepswrakken.'*

Slijk-Ewijk

In het erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe is de volgende passage over Slijk-Ewijk (inclusief het deelgebied) opgenomen:

'Het dorp Slijk-Ewijk is eveneens ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op een stroomrug. De oudst bekende vermelding dateert uit 855. Slijk-Ewijk ligt langs de Waal en ontwikkelde zich in een lintvormige bebouwing, langs de Dorpsstraat en op enkele stroomruggen. Slijk-Ewijk heeft een typerende Nederlands Hervormde Kerk (Dorpsstraat 70) uit de 14^e eeuw die geheel witgepleisterd is. Het schip dateert in zijn huidige vorm grotendeels uit 1912. Dorpsstraat 66 staat bekend als een voormalig pakhuis voor tabak. Vermeldenswaardig is ook de gepleisterde hallenhuisboerderij (Waaldijk 13) uit de 17^e eeuw en het Huis Loenen (Waaldijk 34), een gepleisterd landhuis dat in circa 1825 werd gebouwd op de plaats van een laat-middeleeuws kasteel. Van dit kasteel zijn de toren en kelder met kruisribgewelven in het gebouw opgenomen.'

Valburg

In het erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe is de volgende passage over Valburg (inclusief het deelgebied) opgenomen:

'Het dorp Valburg is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op de overgang van een stroomrug en een rivierduin (donk). Deze opgehoogde rivierduin wordt begrensd door de Mellardsestraat en de Broekstraat. Aan de oostzijde kwam een esdorp tot ontwikkeling. De oudst bekende vermelding staat in een oorkonde uit 793 onder

de naam Falburc-marca. In de Middeleeuwen verrees te Valburg een kasteel, waarvan de ruïne niet meer aanwezig is. De Hervormde Kerk, daterend uit de 13^e eeuw, bevat fragmenten van muurschilderingen uit de 14^e –16^e eeuw met afbeeldingen van de kruisiging, de apostelen en enkele heiligen. De Rooms Katholieke Kerk stamt uit 1887. Bijzonderheden zijn verder: 'De Mellard' (Mellardsestraat 4), een van oorsprong mogelijk 17^e eeuws landhuis, 'De Kleine Mellaard' een hallenhuisboerderij met de jaartalankers 1690 en de windmolen 'Nieuw Leven' (Molenstraat 5a) uit 1750. Deze korenmolen heeft een achtkantige stenen onderbouw en een houten kast.'

De verplaatste standerdmolen Nieuw Leven aan de Molenstraat 5a is op de kaart 'Erfgoed' uit de Omgevingsverordening Gelderland (versie juni 2017) voorzien van de aanduiding 'molenbiotopen'. In beheersverordeningen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen deze aanduiding is geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij de beheersverordening wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. In het geldende bestemmingsplan voor Valburg is daarom de dubbelbestemming 'Molenbiotoop' opgenomen. Deze dubbelbestemming is overgenomen in de beheersverordening.

Conclusie

De gemeentelijke en rijksmonumenten in het besluitgebied ondervinden al bescherming via plaatsing op de lijst van Rijks- en Gemeentelijke monumenten volgens de erfgoedverordening van Overbetuwe.

Aangezien voorliggende beheersverordening conserverend van aard is en er geen nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, hoeven de cultuurhistorische waarden van de deelgebieden geen verdere bespreking.

Het aspect cultureel erfgoed vormt geen belemmering voor de vaststelling van deze beheersverordening.

3.9 Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Randwijk

In dit deelgebied zijn geen planologische relevante leidingen gelegen.

Slijk-Ewijk

Aan de uiterste westelijke grens van het deelgebied Slijk-Ewijk is een rioolwatertransportleiding gelegen. In het geldende bestemmingsplan voor Slijk-Ewijk is daarom de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen.

Valburg

Aan de uiterste zuidzijde van het deelgebied Valburg is een hoogspanningsverbinding van 150 kV gelegen als onderdeel van de verbinding Dodewaard - Nijmegen. In het geldende bestemmingsplan voor Valburg is daarom de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen.

Conclusie

De planologisch relevante leidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming die is overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen.

In of in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen andere hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die planologisch relevant zijn.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

De beheersverordening Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg bestaat uit een toelichting, een verbeelding en een regeling. In de regeling wordt verwezen naar de plankaarten en regels van de geldende bestemmingsplannen (zie 1.4). Deze bestemmingsplannen worden van toepassing verklaard op de gronden die deel uitmaken van het besluitgebied. Aangezien er in een beheersverordening geen wijzigingsbevoegdheden kunnen worden opgenomen, worden de wijzigingsbevoegdheden die in de geldende bestemmingsplannen zitten niet van toepassing verklaard.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw ruimtelijk plan, zoals een beheersverordening, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaatsvinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bestaande bouw- en uitbreidingsmogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen vallen niet onder de verplichting tot kostenverhaal. Omdat alleen de bestaande (feitelijke en/of juridisch planologische) situatie wordt vastgelegd en er dus géén sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet ook al mogelijk waren volgens de geldende bestemmingsplannen, is er geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeenteraad stelt de beheersverordening vast zonder mogelijkheden voor inspraak. De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om de keuze te maken voor een beheersverordening in plaats van een bestemmingsplan.

In de beheersverordening wordt enkel de huidige feitelijke en/of juridisch planologische situatie vastgelegd overeenkomstig de (voorheen) geldende bestemmingsplannen. De beheersverordening zal binnen afzienbare termijn worden opgevolgd door een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) voor de hele kernen Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg.

Omdat de feitelijke en/of juridisch-planologische situatie niet wijzigt en de beheersverordening slechts tijdelijk is, wordt er voor de beheersverordening geen inspraakprocedure doorlopen. Bij de bestemmingsplanprocedure (te zijner tijd) wordt iedereen uiteraard wel in de gelegenheid gesteld inspraak te plegen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de beheersverordening Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg met identificatienummer NL.IMRO.1734.0275OVBbvRwSEVb-ONT1 van de gemeente Overbetuwe;

1.2 beheersverordening:

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

1.3 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op tijdstip van de vaststelling van de verordening of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening
 - 1. legaal aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd;
 - 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing verklaring bestemmingsplan

2.1 Toepassing

Op de onderhavige beheersverordening 'Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg' zijn:

de voorschriften/ regels en bijbehorende plankaarten/ verbeeldingen van de hierna aangegeven bestemmingsplannen, alsmede de verleende vrijstellingen/onthefingen/afwijkingen, van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

<i>Besluitvlak (verbeelding)*</i>	<i>Bestemmingsplan van toepassing</i>	<i>Vastgesteld</i>	<i>Goedgekeurd</i>
'Kom Randwijk'	bestemmingsplan 'Randwijk'	25 september 2007	10 januari 2008
'Kom Slijk Ewijk'	bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk'	28 oktober 2008	20 februari 2009
'Kom Valburg'	bestemmingsplan 'Valburg'	30 juni 2009	-
'Kom Valburg'	bestemmingsplan 'Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik'	22 februari 2011	-

* Van het bestemmingsplan zijn de voorschriften/ regels en plankaarten/ verbeeldingen als Bijlagen bij de regels opgenomen.

2.2 Bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- Voor zover het gebruik van de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken strijdig is met de bestemmingsplannen als genoemd in 2.1, mogen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
- Voor bestaande bouwwerken die niet zijn toegestaan op grond van de bestemmingsplannen als genoemd in 2.1, geldt dat bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

2.3 Uitzondering wijzigingsbevoegdheden geldende bestemmingsplannen

Van de regels van het bestemmingsplan als opgenomen in de tabel in 2.1 zijn de wijzigingsbevoegdheden uitgesloten.

Hoofdstuk 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Overbetuwe; Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg'

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplan Randwijk - Voorschriften & Staat van bedrijfsactiviteiten

1	Inleidende bepalingen	61
Artikel 1	Begripsbepalingen	61
Artikel 2	Wijze van meten	70
2	Bestemmingsbepalingen	73
Artikel 3	Agrarisch (A)	73
Artikel 4	Bedrijf (B)	75
Artikel 5	Detailhandel (DH)	79
Artikel 6	Groen (G)	84
Artikel 7	Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (G-D)	87
Artikel 8	Horeca (H)	88
Artikel 9	Maatschappelijk (M)	93
Artikel 10	Verkeer - Verblijf (V-V)	96
Artikel 11	Water (WA)	99
Artikel 12	Wonen (W)	100
Artikel 13	Archeologie (dubbelbestemming)	108
Artikel 14	Waterkering (dubbelbestemming)	111
Artikel 15	Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)	113
3	Algemene bepalingen	115
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	115
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	115
Artikel 18	Algemene gebruiksbepalingen	115
Artikel 19	Algemene vrijstellingsbepaling	116
Artikel 20	Algemene wijzigingsbevoegdheid	116
Artikel 21	Algemene procedurebepalingen	117
4	Overgangs- en slotbepalingen	119
Artikel 22	Overgangsbepalingen	119
Artikel 23	Slotbepaling	119

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Randwijk", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;

2. plankaart:

de kaart met nummers 063093-11.s01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

5. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

6. afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

7. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

8. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

9. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

10. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

11. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

12. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

13. bebouwing:

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

14. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

15. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

16. begane groundbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

17. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

18. bestemmingsgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

19. bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

20. bestemmingsvlakdeel:

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

21. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

22. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

23. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

24. bouwvlak:

een als zodanig op de kaart aangegeven vlak;

25. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

26. bouwwerk:

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

27. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten aangebouwde woning, geschakelde woning, dubbele woning, gestapelde woning, patio-woning, vrijstaande woning, waarbij:

- a. onder een aangebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van aangebouwde woningen wordt als een "aangebouwd" aangemerkt;
- b. onder een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- en/of uitbouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel; ook een patio-woning wordt als een geschakelde woningen aangemerkt;
- c. onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aangebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder een meervoudige woning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden en het uiterlijk heeft van een eengezinswoning;
- e. onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

28. café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en/of de verhuur van een zaaltje voor feesten en partijen;

29. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

30. carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

31. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een 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 gebied heeft gemaakt;

32. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

33. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

34. dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

35. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

36. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

37. geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

38. gebouw:

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

39. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf;

40. groothandel:

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

41. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

42. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

43. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of de verhuur van een zaaltje voor feesten en partijen;

44. horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;
de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

45. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

46. kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

47. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

48. kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

49. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

50. kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

51. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

52. maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

53. 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;

54. niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

55. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

56. ondergronds:

onder peil;

57. onderkomens:

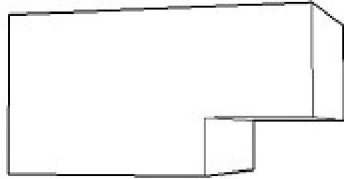
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken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

58. ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

59. overbouwning:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;



60. overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

61. peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in *anderegevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overigebouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

62. pension:

een horecabedrijf in combinatie met een woning dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (eventueel voor langere tijd) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

63. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

64. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

65. prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

66. prostitutie:

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

67. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

68. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

69. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

70. scheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften specifieke bepalingen van toepassing zijn;

71. seksinrichting:

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

72. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

73. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

74. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane groundbouwlaag gelegen is/zijn;

75. voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

76. voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;

77. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

78. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

79. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

80. woning:

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

81. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

82. woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

83. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een *woonwagenstandplaats* en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

84. zaalaccommodatie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

85. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

86. zone bijgebouwen:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied;

87. zone milieuhinder:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van bouwwerken gemeten op 1 m boven peil;

3. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de voorschriften, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

4. (bouw)hoogte:

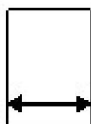
de (bouw)hoogte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de bouwwerken, waarbij bij gebouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;

5. breedte van aan- en uitbouwen:

de breedte van een aan- of uitbouw wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gevel die evenwedig loopt met de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;

6. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

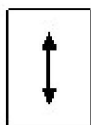


7. diepte van aan- en uitbouwen:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten

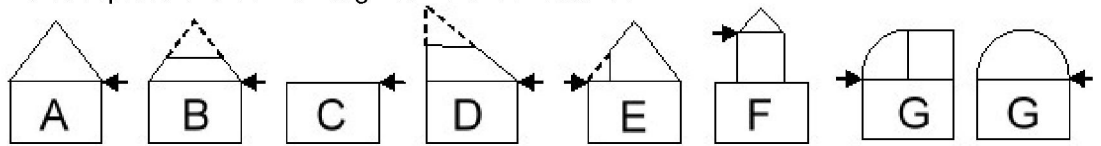
8. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;



9. goothoogte:

vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

10. inhoud:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen).

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als "agrarisch" op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. evenementen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

3.2.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 19.3.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4m.

3.3.3 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbe­palingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van boom- en/of fruitteeltbedrijven.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Groen - Dorpsgroen/Tuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D), indien er geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten.

Artikel 4 Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "bedrijf" (B) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
 - b. groothandel;
 - c. detailhandel;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. parkeren;
 - f. geluidwerende voorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Algemeen

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 t/m 2 uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage, met dien verstande dat op de bouwpercelen met de volgende aanduidingen op de kaart eveneens de bij de aanduiding behorende bedrijvigheid is toegestaan:

bb: bouwbedrijf;
kl: klussenbedrijf;
sc: stucadoorsbedrijf;
vm: verkooppuntmotorbrandstoffen.

4.2.2 LPG-vulpunt

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "LPG-vulpunt" op de kaart, is een LPG-vulpunt toegestaan.

4.2.3 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend in de volgende vormen toegestaan:

- a. verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- b. in combinatie met een benzineservicestation de verkoop van motorbrandstoffen, alsmede aan de reis gerelateerde producten, zoals een bloemenkiosk, etenswaren voor onderweg, tijdschriften en autobenoedigheden.

4.2.4 Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

4.2.5 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning" op de kaart, is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

4.2.6 Buitenopslag

Buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

4.2.7 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

4.3 **Bouwvoorschriften**

4.3.1 *Algemeen*

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.3.3 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

4.3.5 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 4.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Vrijstelling bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder a, teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.4 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

4.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

4.6.1 Vrijstelling Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.2.1 teneinde bedrijven die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, dan wel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.6.2 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

Artikel 5 Detailhandel (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "detailhandel" (DH) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. wonen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

5.2.1 Dienstverlening

Dienstverlening is uitsluitend toegestaan door verlening van vrijstelling als opgenomen in 5.6.1.

5.2.2 Detailhandel

Voor detailhandel geldt dat deze functie uitsluitend toegestaan is op de begane grond.

5.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

5.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover op de kaart een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het op de kaart als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

5.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 5.6.4 wordt verleend.

5.3 Bouwvoorschriften

5.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

5.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 5.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

5.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

5.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

5.4.1 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.2 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 5.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.3 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

5.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

5.6.1 *Vrijstelling dienstverlening*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 5.2.1, teneinde dienstverlening op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.2 *Vrijstelling functies op verdieping*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan

de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.3 *Vrijstelling t.b.v. mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

5.6.4 *Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "detailhandel" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 12 wonen wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 6 Groen (G)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De als "groen" (G) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorziening;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. hondenuitlaatplaats;
 - e. evenementen;
 - f. beplanting;
 - g. parken;
 - h. voet- en fietspaden;
 - i. beeldende kunstwerken;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. geluidwerende voorzieningen;
 - l. in- en uitritten;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2 Nadere detaillering van de bestemming

6.2.1 In- en uitritten

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

6.2.2 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "speelvoorzieningen" op de kaart.

6.2.3 Hondenuitlaatplaats

Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "hondenuitlaatplaats".

6.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 19.3.

6.3 Bouwvoorschriften

6.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.3.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.3.3 Maatvoering bouwwerken

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.3.2. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.2 Vrijstelling hogere speeltoestellen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.3.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6.5.1 Vrijstelling speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.2. teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

6.5.2 Vrijstelling hondenuitlaatplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.3. teneinde hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Artikel 7 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Groen-Dorpsgroen/Tuinen" (G-D) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasvelden;
- b. weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen;
- c. evenementen;
- d. tuinen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Nadere detaillering van de bestemming

7.2.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 19.3.

7.3 Bouwvoorschriften

7.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.3.2 Verlichtingsmasten

Verlichtingsmasten zijn niet toegestaan.

7.3.3 Maatvoering bouwwerken

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

7.4 Specifieke gebruiksbepaling

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 8 Horeca (H)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "horeca" (H) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. horeca;
 - b. wonen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Nadere detaillering van de bestemming

8.2.1 Horeca

Voor horeca geldt dat uitsluitend horecabedrijven zijn toegestaan in horecacategorie 1 en 2.

8.2.2 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

8.2.3 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover op de kaart een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het op de kaart als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

8.2.4 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.2.5 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 8.6.2 wordt verleend.

8.3 Bouwvoorschriften

8.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 8.1. zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

8.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

8.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 8.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

8.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

8.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 8.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4.2 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4.3 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

8.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

8.6.1 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

8.6.2 Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "horeca"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, horecabedrijven toestaan in categorie 3. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. horecacategorie 3 wordt op de kaart aangeduid;
- b. de wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- c. de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

8.7.2 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "horeca" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 12 wonen wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 9 Maatschappelijk (M)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "maatschappelijk" (M) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
 - b. begraafplaats;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide gebouwen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Nadere detaillering van de bestemming

9.2.1 Begraafplaats

Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "begraafplaats" op de kaart.

9.2.2 Opslag

Opslag is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "opslag" op de kaart.

9.2.3 Dienstwoning

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning" op de kaart, is een dienstwoning toegestaan. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

9.3 Bouwvoorschriften

9.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 9.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

9.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met uitzondering van bestaande kerktorens. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

9.3.3 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 9.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

9.3.5 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

9.4 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

9.4.1 *Vrijstelling ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 9.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.2 *Vrijstelling nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.3 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.4 onder c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Verkeer - Verblijf (V-V)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als “verkeer - verblijf” (V-V) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. autoboxen;
- f. hondenuitlaatplaats;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. kiosken;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Nadere detaillering van de bestemming

10.2.1 Kiosken

Kiosken zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 10.5.1.

10.2.2 Autoboxen

Voor autoboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Autoboxen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "autoboxen" op de kaart.
- b. Autoboxen zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen en berging als medegebruik, met de bijbehorende voorzieningen.

10.2.3 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als bedoeld in 10.5.2.

10.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 19.3.

10.3 Bouwvoorschriften

10.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut en autoboxen.

10.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw" op de kaart, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

10.3.3 Autoboxen

Voor de gronden aangeduid met "autoboxen" op de kaart, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 m.

10.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van luifels mag niet meer bedragen dan 4 m en de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de bestaande telecommunicatiemast. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als maximum.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.3.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

10.5.1 Vrijstelling kiosken

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 10.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;

- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

10.5.2 Vrijstelling speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen als bedoeld in 10.2.3 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Artikel 11 Water (WA)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De als "water" (WA) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

11.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

Artikel 12 Wonen (W)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "wonen" (W) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. kamerverhuurbedrijf;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en toegangspaden.

12.2 Nadere detaillering van de bestemming

12.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

12.2.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 12.6.4 wordt verleend.

12.2.3 Kamerverhuurbedrijf

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in 12.7.2.

12.2.4 Woon-/werkenheid

In afwijking van het bepaalde in 12.2.1 onder a en 12.2.2 zijn in woningen uitsluitend woon-/werkenheden als medegebruik toegestaan via vrijstelling als opgenomen in 12.6.1

12.2.5 Recreatieve voorzieningen

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover vrijstelling als bepaald 12.6.2 is verleend, behoudens het bepaalde in 12.3.7 onder d.

12.3 Bouwvoorschriften

12.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 12.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de "zone bijgebouwen" worden gesitueerd.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan.
- Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
- In aanvulling op het bepaalde onder a., b. en c. zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet toegestaan binnen de "zone milieuhinder", tenzij een hoofdgebouw, een aan- en/of uitbouw en/of aangebouwde bijgebouw op het betreffende bouwperceel al is/zijn gelegen binnen de "zone milieuhinder".

12.3.3 Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, behoudens voor gestapelde woningen en/of woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd en hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de op de kaart als zodanig aangeduide "bouwwijze", conform de onder d. opgenomen aanduidingen;
- in afwijking van het bepaalde onder b. geldt voor de gronden op de kaart aangeduid met "andere bouwwijze" dat de bouwwijze mag veranderen in "d1", indien het aangrenzende bouwvlak wordt bebouwd;
- hoofdgebouwen dienen voorts aan het volgende te voldoen:

v1	vrijstaande woningen (1 laag)
v2	vrijstaande woningen (2 lagen)
d1	dubbele woning (1 laag)
d2	dubbele woning (2 lagen)
a1	min. 3 aaneengebouwde woningen (1 laag)
a2	min. 3 aaneengebouwde woningen (2 lagen)
g1	geschakelde woningen (1 laag)
g2	geschakelde woningen (2 lagen)
m2	meervoudige woningen

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)hoogte maximaal
v1, d1, a1, g1,	4	8
v2, d2, a2, g2, m2	6	9

12.3.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen met uitzondering van meervoudige woningen, gelden de volgende bepalingen per bouwperceel:

- a. De bebouwde oppervlakte binnen de "zone bijgebouwen" van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel in totaal maximaal 60 m² bedragen.
Indien de oppervlakte van de gronden binnen de "zone bijgebouwen" meer bedraagt dan 200 m², dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 60 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 90 m².
Indien de oppervlakte van het totale bouwperceel meer bedraagt dan 1000 m² en de oppervlakte van de gronden binnen de "zone bijgebouwen" meer bedraagt dan 500 m², dan mag, in afwijking van het voorgaande, de genoemde oppervlakte van 90 m² worden vermeerderd met 10% van deze overmaat met een maximum van in totaal 120 m².
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor de gronden binnen de "zone bijgebouwen" dat maximaal 50% mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, geschakelde en gekoppelde woningen mag niet meer bedragen dan 4,5 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij rijenbouwwoningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c en d geldt voor aan- en uitbouwen gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" de volgende bepalingen:
 1. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 2. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 3. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel;
 4. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 6 m² in totaal.
- f. voor carports geldt dat:
 1. deze minimaal 3 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen.

12.3.5 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij meervoudige woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij meervoudige woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover een "zone bijgebouwen" op de kaart is aangegeven mag per woning, voor zover deze is gesitueerd op de begane grond, een gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht van in totaal maximaal 50 m².
- b. Voor de overige meervoudige woningen en bijzondere woongebouwen mag binnen de op de kaart aangegeven "zone bijgebouwen", al dan niet gecombineerd, per woning een bebouwde oppervlakte van 20 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt voor de gronden binnen de "zone bijgebouwen" dat minimaal 25 m² onbebouwd dient te blijven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3.6 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw" op de kaart, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

12.3.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de "zone bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 12.3.4 of 12.3.5 mag niet meer bedragen dan 50% van de "zone bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 60 m².

12.3.8 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

12.3.9 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

12.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.4.1 Vrijstelling uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats in de "zone bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 12.3.3 onder d, dan wel de op grond van het bepaalde in 12.3.8 maximaal toegestane bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in 12.3.4 onder a en b is van overeenkomstige toepassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.2 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;

- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 12.3.4 onder a en b of 12.3.5 onder a en b met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.3 Vrijstelling bouwen binnen zone milieuhinder

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder e, teneinde bouwen binnen de "zone milieuhinder" mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat uit onderzoek blijkt dat de feitelijke milieuhinder geen belemmering opwerpt voor woningbouw.

12.4.4 Vrijstelling bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.4 onder a, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.5 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.6 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.6 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.7, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

12.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

12.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12.6.1 *Vrijstelling woon-/werkeenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 12.2.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, waar deze niet op de kaart is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

12.6.2 *Vrijstelling recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 12.2.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening wordt aangelegd binnen de "zone bijgebouwen";
- b. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- f. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

12.6.3 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 12.3.4 of 12.3.5;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

12.6.4 Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

12.7.1 Wijziging bouwwijze

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de op de kaart als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- f. De maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- g. In het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
- h. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

- i. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- j. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- k. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

12.7.2 Wijziging kamerverhuurbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening op onderdelen wijzigen teneinde een kamerverhuurbedrijf mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. de gronden op de kaart worden aangeduid met "kamerverhuurbedrijf".

Artikel 13 Archeologie (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als "archeologie (dubbelbestemming)" op de kaart aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

13.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 13.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m², behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied".

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

13.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

13.4.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4.2 Verplichting rapportage

De vrijstelling als bedoeld in 13.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

13.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld 13.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Aanlegvergunning

13.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiw werken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit er- of rijwiel paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.5.2 Uitzonderingen

Het onder 13.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 35 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behalve als de werkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied";
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 13.4.

13.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 13.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5.5 Strafbepaling

Overtreding van het verbod dat is gesteld onder 13.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Waterkering (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De als "waterkering (dubbelbestemming)" op de kaart aangegeven gronden zijn primair bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

14.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in 14.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

14.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen, retentievoorzieningen en de rivierdijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de waterkering gehoord.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden te verrichten of te doen of laten verrichten:

- a. het vellen en/of rooien van houtgewas;
- b. het beplanten van gronden;
- c. het bodemverlagen en/of egaliseren van gronden;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen van kabels of leidingen binnen 20 m uit de teen van de waterkering.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

14.4.3 Advies beheerder

De in 14.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 14.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering. Bij negatief advies van de beheerder van de waterkering wordt de vergunning niet eerder verleend dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

14.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 14.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

Op of nabij de aanduiding "waterstaatsdoeleinden - watergang (dubbelbestemming)" zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

15.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

15.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.

3 Algemene bepalingen

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De in hoofdstuk 2, paragraaf 5 opgenomen voorschriften van de Bouwverordening worden uitegesloten, met uitzondering van de volgende bepalingen:

- a. artikel 2.5.3. Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. artikel 2.5.3.A Brandweeringang;
- c. artikel 2.5.4. Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. artikel 2.5.30. Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- e. artikel 2.5.31. Bereikbaarheid van gebouwen voor de Brandweer.

Artikel 18 Algemene gebruiksbepalingen

18.1 Algemeen

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

18.2 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

18.3 Vrijstelling meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 18.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

18.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 18.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 19 Algemene vrijstellingsbepaling

19.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.

19.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

19.3 Vrijstelling evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde binnen de bestemming "agrarisch", "groen", "groen-dorpsgroen/tuinen" en "verkeer - verblijf" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheid

20.1 Wijziging verwijdering archeologie

Wijziging verwijdering dubbelbestemming "archeologie" teneinde de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

20.2 Wijziging zone milieuhinder

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening op onderdelen wijzigen teneinde de op de plankaart aangeduide "zone milieuhinder" geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief milieuonderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen milieuhinder (meer) aanwezig is.

Artikel 21 Algemene procedurebepalingen

Bij het verlenen van vrijstelling en wijziging overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling of wijziging ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 22 Overgangsbepalingen

22.1 Bouwvoorschriften

Bouwwerken of complexen van bouwwerken, die op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die afwijken van dit plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend;
- d. het bepaalde onder a., b. en c. is niet van toepassing op bebouwing die is opgericht zonder bouwvergunning ingevolge de Woningwet, en die, ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan, reeds in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

22.2 Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

22.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

22.2.2 Wijziging gebruik

Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

22.2.3 Overtreding

Overtreding van het bepaalde in 22.2.2 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

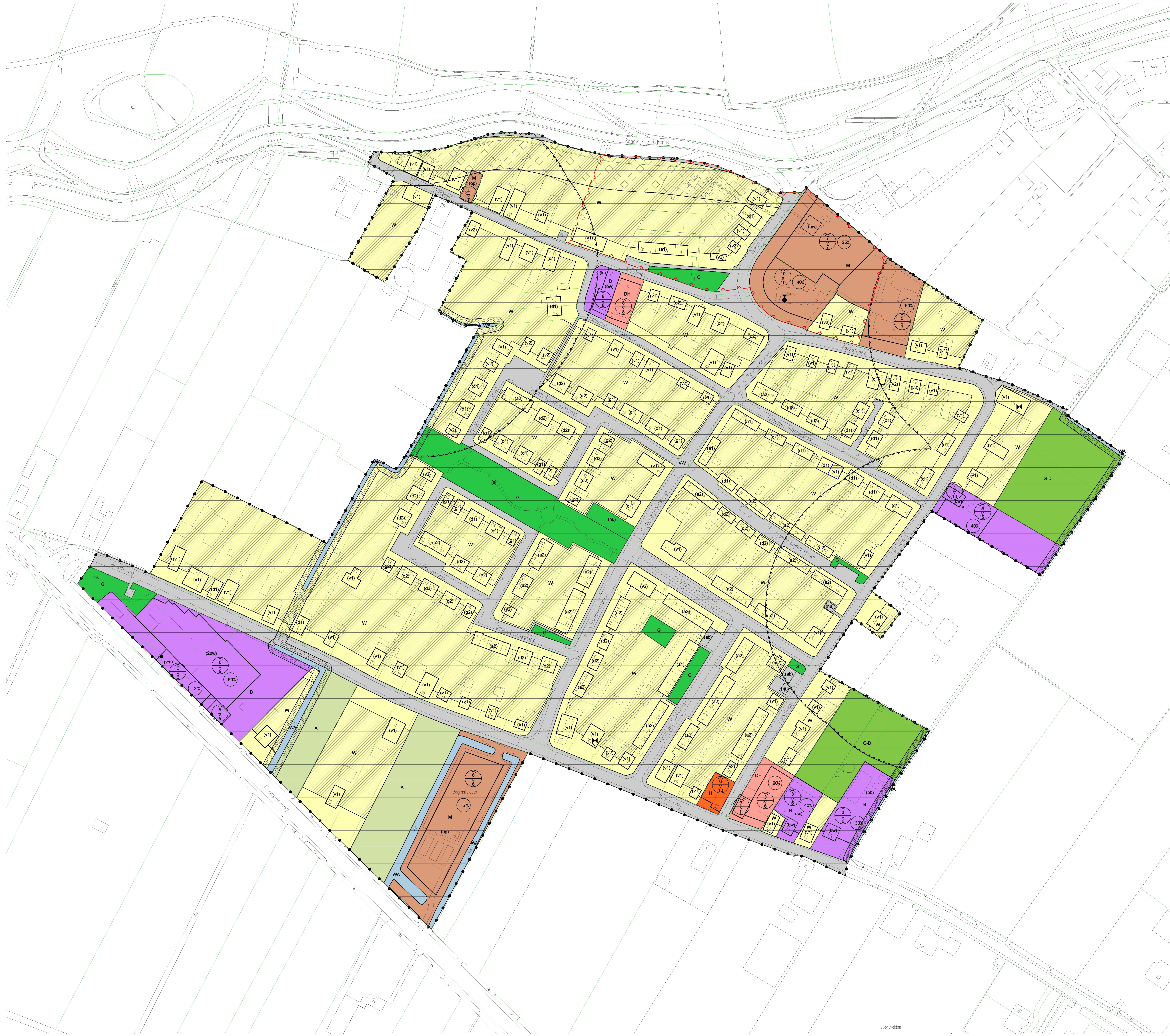
Artikel 23 Slotbepaling

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: "Randwijk".

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJ	GEUR	STOF	GELUID C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	10	10	10		10	1	1	10		1		
0141.1	-	hoveniersbedrijven												
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN												
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	30	10	30	C	10	1	1	30		2		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	10	0	30	C	0	1	1	30		2		
1593 t/m 1595	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.												
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	10	10	30		30	2	2	30		2		
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)												
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	10	30	30		0	1	1	30		2		
205	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken												
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	10	30	30		0	1	1	30		2		
2222.6	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties												
2223	A	Grafische atwerking	10	0	30		0	1	1	30		2	B	
2223	B	Binden	10	0	10		0	1	1	10		1		
2224	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	30		0	2	1	30		2		
2224	-	Overige grafische activiteiten	30	0	10		10	2	1	30		2	B	
2225	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	30	0	30		10	2	1	30		2	B	
223	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	10	0	10		0	1	1	10		1		
24	-	Farmaceutische produktfabrieken:												
2442	0	- verbandmiddelenfabrieken												
2442	2	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	10	10	30		10	2	1	30		2		
28	-	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:												
2851	0	- galvaniseren (vermikkelen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100		50	2	2	30		2	B	
2851	9	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	30	0	30		0	1	1	30		2		
33	-	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.												
33	A	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	30	10	10		10	1	1	30		2	B	
36	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	30		10	2	2	30		2		
362	-	Musiekinstrumentfabrieken												
363	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	-	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:												
40	B0	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	1	1	30		2	B	
40	B1	Gasdistributiebedrijven:												
40	C0	- gasdrukregel- en meetruiten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C	10	1	1	30		2		
40	C3	Warmevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	D0	- blokverwarming	10	0	30	C	30	1	1	30		2		
40	D2	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER												
41	-	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:												
41	B0	- < 1 MW	0	0	30	C	10	1	1	30		2		
41	B1	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS												
50	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	2	1	30		2	B	
501, 502, 504	-	Autobekledingen	10	10	10		10	1	1	10		1		
5020.4	B	Autowassers	10	0	30		0	2	1	30		2		
5020.5	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	1	1	30		2		
503, 504	-													

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJ	GEUR	STOF	GELUID C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
-		GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING												
51		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	2	2	2	30	2			
5121		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	2	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	10	0	30	30	2	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikervolk	10	10	30	0	0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	2	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumptienartikelen	10	10	30	10	2	2	1	30	2			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	0	2	2	30	2			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	10	0	10	10	1	1	1	10	1			
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	30	0	10	C	10	1	1	30	2			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	30	0	10	C	10	1	1	30	2			
5552		Cateringbedrijven	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND	10	0	30	C	0	3	1	30	2		L	
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	10	0	30	C	0	3	1	30	2			
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	0	0	10	C	0	1	1	10	1			
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	0	0	10	C	30	1	3	30	2		D	
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	1	1	10	1			
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	10	C	30	1	3	30	2			
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	10	0	30	10	2	2	1	30	2			
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	10	30	10	2	2	2	30	2		D	
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	0	0	10	0	0	1	1	10	1			
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	30	10	30	30	1	1	1	30	2			
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	30	10	30	30	1	1	1	30	2			
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	0	0	10	0	0	1	1	10	1			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	0	30	C	10	2	1	30	2	B		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	0	0	10	0	0	2	1	10	1			
7481.3		Foto- en filmtontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	2	1	30	2			
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	0	2	1	10	1			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	10	10	30	10	1	1	1	30	2	B		
9000.3	A0	Altafverwerkingsbedrijven:	30	10	30	10	1	1	1	30	2	B	L	
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	0	0	10	0	0	1	1	10	1			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	30	0	30	30	2	2	1	30	2	B		
9301.2		Chemische wasserijen en verversen	0	0	30	0	0	1	1	30	2			
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	0	1	1	30	2			

Bijlage 2 Bestemmingsplan Randwijk - Plankaart



VERKLARING
BESTEMMINGEN

- ART. 3 A AGRARISCH
- ART. 4 B BEDRIJF
- ART. 5 DH DETAILHANDEL
- ART. 6 G GROEN
- ART. 7 G-D GROEN - DORPSGROEN / TUINEN
- ART. 8 H HORECA
- ART. 9 M MAATSCHAPPELIJK
- ART. 10 V-V VERKEER - VERBLIJF
- ART. 11 WA WATER
- ART. 12 W WONEN
- ART. 13 ARCHEOLOGIE (DUBBELBESTEMMING)
- ART. 14 WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)
- ART. 15 WATERSTAATSDOELEINDEN-WATERGANG (DUBBELBESTEMMING)

AANDUIDINGEN

- ondergrond
(groen in kadaster, zwart in plan)
- grens bestemmingsplan
- bouwvlak
- zone bijgebouwen
- archeologisch gebied
- andere bouwwijze
- zone milieuhinder
- maximale goothoogte
- maximale bouwhoogte
- maximum bebouwingspercentage
- gemeentelijk monument
- rijksmonument
- lpg vulpunt
- (a1) min. 3 aaneengebouwde woningen (1 laag)
- (a2) min. 3 aaneengebouwde woningen (2 lagen)
- (d1) dubbele woning (1 laag)
- (d2) dubbele woning (2 lagen)
- (g1) geschakelde woning (1 laag)
- (g2) geschakelde woning (2 lagen)
- (m2) meervoudige woningen
- (v1) vrijstaande woning (1 laag)
- (v2) vrijstaande woning (2 lagen)
- (ab) autoboxen
- (bb) bouwbedrijf
- (bg) begraafplaats
- (hu) hondenuitlaatplaats
- (kl) kluisenbedrijf
- (nu) nutsvoorziening
- (op) opslag
- (s) speelvoorzieningen
- (sc) stucadoorsbedrijf
- (vm) verkoopspunt motorbrandstoffen
- (b2w) bedrijfsruimte
- maximaal aantal



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Randwijk

vaststelling plankaart

TERMINENUMMER 063093-11-a01

SCHAL 1:1000

DATUM juni 2007

**Bijlage 3 Bestemmingsplan Slijk-Ewijk - Voorschriften & Staat van
bedrijfsactiviteiten**

Inhoudsopgave

1 Inleidende bepalingen	60
Artikel 1 Begripsbepalingen	60
Artikel 2 Wijze van meten	69
2 Bestemmingsbepalingen	71
Artikel 3 Agrarisch (A)	71
Artikel 4 Bedrijf (B)	73
Artikel 5 Dienstverlening (DV)	77
Artikel 6 Groen (G)	82
Artikel 7 Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (GD)	85
Artikel 8 Horeca (H)	87
Artikel 9 Maatschappelijk (M)	92
Artikel 10 Verkeer - verblijf (V-V)	95
Artikel 11 Water (WA)	98
Artikel 12 Wonen (W)	99
Artikel 13 Archeologie (dubbelbestemming)	107
Artikel 14 Leiding (dubbelbestemming)	110
Artikel 15 Waterkering (dubbelbestemming)	112
Artikel 16 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)	114
3 Algemene bepalingen	115
Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling	115
Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	115
Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen	115
Artikel 20 Algemene vrijstellingsbepaling	116
Artikel 21 Algemene wijzigingsbevoegdheid	116
Artikel 22 Algemene procedurebepalingen	117
4 Overgangs- en slotbepalingen	119
Artikel 23 Overgangsbepalingen	119
Artikel 24 Slotbepaling	119

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Slijk-Ewijk", vervat in de plankaart, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;

2. plankaart:

de kaart (of het het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de kaartbladen met nummers s_17340000110-.s01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

5. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

6. afhaalcentrum:

detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen;

7. afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

8. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

9. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

10. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

11. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

12. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

13. bebouwing:

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

14. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

15. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

16. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

17. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

18. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

19. bestemmingsgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

20. bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

21. bestemmingsvlakdeel:

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

22. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

23. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

24. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

25. bouwvlak:

een als zodanig op de kaart aangegeven vlak;

26. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

27. bouwwerk:

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

28. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten Vrijstaand - Dubbel en Rijenwoning, waarbij:

- a. onder Vrijstaand - Dubbel wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd;
- b. onder Rijenwoning wordt verstaant, een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; Ook de "eindwoningen" van een blok van rijenwoningen worden als "Rijenwoning" aangemerkt;

29. café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar-dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en/of de verhuur van zaaltjes voor feesten en partijen;

30. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

31. carport:

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

32. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een 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 gebied heeft gemaakt;

33. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkooppriimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

34. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

35. dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

36. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

37. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

38. geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

39. gebouw:

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

40. groothandel:

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

41. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

42. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

43. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

44. horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf; de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijsalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

45. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

46. kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

47. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

48. kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

49. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

50. kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

51. maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

52. 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;

53. niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

54. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

55. ondergronds:

onder peil;

56. onderkomens:

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

57. ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

58. overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten wand;

59. peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;

- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerdterrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in anderegevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor overigebouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

60. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

61. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

62. perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

63. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

64. prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

65. prostitutie:

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

66. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

67. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

68. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

69. scheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften specifieke bepalingen van toepassing zijn;

70. seksinrichting:

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

71. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

72. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

73. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

74. voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

75. voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;

76. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

77. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

78. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

79. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

80. winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

81. woning:

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

82. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

83. woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

84. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een *woonwagenstandplaats* en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

85. woonwagenstandplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsberijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

86. zaalaccommodatie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

87. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

88. zone bijgebouwen:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied;

89. zone milieuhinder:

een als zodanig op de kaart aangegeven gebied.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van een gebouw, een gebouwencomplex of overkapping gemeten op 1 m boven peil;

3. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de voorschriften, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

4. (bouw)hoogte:

de (bouw)hoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij bij gebouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;

5. breedte van aan- en uitbouwen:

de breedte van een aan- of uitbouw wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gevel die evenwedig loopt met de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;

6. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

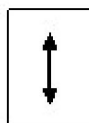


7. diepte van aan- en uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten;

8. diepte van gebouwen:

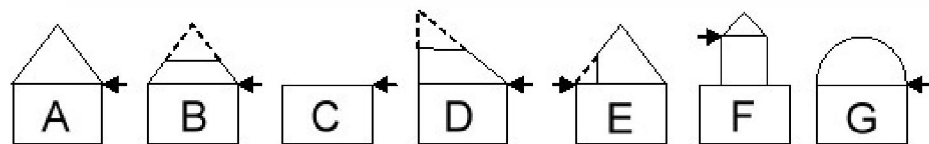
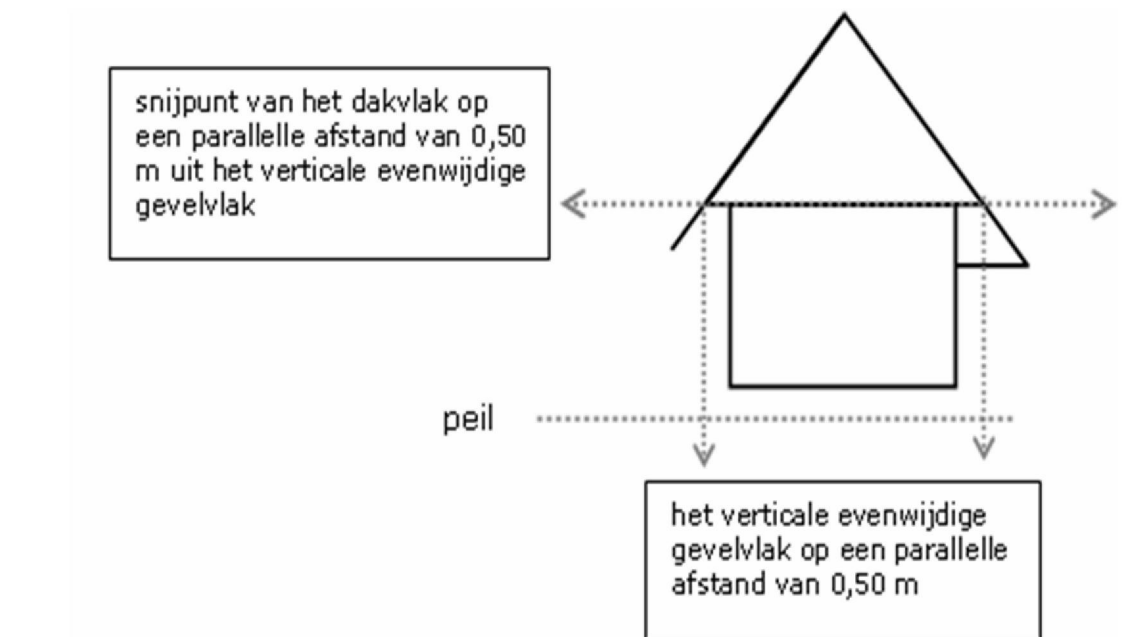
de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;



9. goothoogte:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- bij dakoverstekken groter dan 0,50 m uit buitenwerkse verticale gevelvlak de goothoogte wordt bepaald door het snijpunt van het dakvlak en de parallelle lijn evenwijdig op een afstand van 0,50 m uit het verticale buitenwerkse evenwijdige gevelvlak.



← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

10. inhoud van gebouwen:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen).

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als "agrarisch" op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
 - b. evenementen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

3.2.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 20.3 van deze planvoorschriften.

3.3 Bouwvoorschriften

3.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede de bestaande gebouwen.

3.3.2 Maatvoering bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en met de bestaande situering.

3.3.3 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbe­palingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van boom- en/of fruitteeltbedrijven.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid Groen - Dorpsgroen/Tuinen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming Artikel 7 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (GD), indien er geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten.

Artikel 4 Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "bedrijf" (B) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. groothandel;
- c. detailhandel;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het op de kaart als "gemeentelijk monument" aangeduide gebouw;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Algemeen

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage, met dien verstande dat op de bouwpercelen met de volgende aanduidingen op de kaart eveneens de bij de aanduiding behorende bedrijvigheid is toegestaan:

- bb: bouwbedrijf;
- co: constructiebedrijf;
- cs: caravanstalling;
- gb: garagebedrijf.

4.2.2 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend in de volgende vormen toegestaan:

- a. verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- b. detailhandel als zodanig aangeduid op de kaart.

4.2.3 Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning" op de kaart, is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

4.2.5 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevel en het verlengde daarvan.
- b. De hoogte van buitenopslag bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.6 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

4.3 Bouwvoorschriften

4.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

4.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 4.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Vrijstelling bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder a, teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.4.4 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

4.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

4.6.1 Vrijstelling Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.2.1 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, dan wel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- d. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- e. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
- f. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.6.2 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c. er wordt gebruik gemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g. er ontstaat geen zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling verleend op grond van lid 1 in indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Dienstverlening (DV)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "dienstverlening" (DV) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
 - b. detailhandel;
 - c. wonen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

5.2.1 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan door verlening van vrijstelling als opgenomen in 5.6.1.

5.2.2 Dienstverlening

Voor detailhandel en dienstverlening geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

5.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

5.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover op de kaart een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het op de kaart als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

5.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 5.6.4 wordt verleend.

5.3 Bouwvoorschriften

5.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

5.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 5.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

5.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

5.4 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

5.4.1 *Vrijstelling nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.2 *Vrijstelling ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 5.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.3 *Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

5.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

5.6.1 Vrijstelling detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 5.2.1, teneinde detailhandel op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.2 Vrijstelling functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.2.2, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.3 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c. er wordt gebruik gemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g. er ontstaat geen zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling verleend op grond van lid 1 in indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

5.6.4 Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. de activiteit is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "dienstverlening" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 12 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 6 Groen (G)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De als "groen" (G) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
 - b. groenvoorziening;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. hondenuitlaatplaats;
 - e. evenementen;
 - f. beplanting;
 - g. parken;
 - h. voet- en fietspaden;
 - i. beeldende kunstwerken;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. geluidwerende voorzieningen;
 - l. in- en uitritten;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - n. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het op de kaart als "gemeentelijk monument" aangeduide bouwwerk;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.2 Nadere detaillering van de bestemming

6.2.1 In- en uitritten

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

6.2.2 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening" op de kaart.

6.2.3 Hondenuitlaatplaats

Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 6.5.2 ter plaatse van de aanduiding "Hondenuitlaatplaats" ("hp").

6.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 20.3.

6.3 Bouwvoorschriften

6.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming die ten dienste staan van deze bestemming.

6.3.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.3.3 Maatvoering bouwwerken

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.3.2. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.2 Vrijstelling hogere speeltoestellen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 6.3.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6.5.1 Vrijstelling speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2.2. teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

6.5.2 Vrijstelling hondenuitlaatplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen als bedoeld in 6.2.3. teneinde hondenuitlaatplaatsen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

Artikel 7 Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (GD)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Groen-Dorpgsgroen/Tuinen" (G-D) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasvelden;
 - b. weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen;
 - c. evenementen;
 - d. tuinen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Nadere detaillering van de doeleinden

7.2.1 Langzaamverkeersverbinding

Een langzaamverkeersverbinding is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "langzaamverkeersverbinding" op de kaart.

7.2.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 20.3.

7.3 Bouwvoorschriften

7.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede de bestaande gebouwen.

7.3.2 Verlichtingsmasten

Verlichtingsmasten zijn niet toegestaan.

7.3.3 Maatvoering bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en met de bestaande situering.

7.3.4 Maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

7.4 Specifieke gebruiksbepaling

7.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 8 Horeca (H)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "horeca" (H) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. horeca;
 - b. wonen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2 Nadere detaillering van de bestemming

8.2.1 Horeca

Uitsluitend zijn horecabedrijven toegestaan in horecacategorie 1 en 2.

8.2.2 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

8.2.3 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover op de kaart een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het op de kaart als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

8.2.4 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.2.5 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 8.6.2 wordt verleend.

8.3 Bouwvoorschriften

8.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 8.1. zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

8.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankkaart is aangegeven;
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

8.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 8.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

8.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

8.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 8.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4.2 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4.3 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.3.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbevestigingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

8.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

8.6.1 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c. er wordt gebruik gemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g. er ontstaat geen zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling verleend op grond van lid 1 in indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.6.2 Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. de activiteit is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "horeca"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, horecabedrijven toestaan in categorie III. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. horecacategorie III wordt op de kaart aangeduid;
- b. de wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- c. de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

8.7.2 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "horeca" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 12 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 9 Maatschappelijk (M)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "maatschappelijk" (M) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
 - b. begraafplaats;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" en/of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Nadere detaillering van de bestemming

9.2.1 Begraafplaats

Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "begraafplaats" op de kaart.

9.2.2 Dienstwoning

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning" op de kaart, is een dienstwoning toegestaan. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

9.3 Bouwvoorschriften

9.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 9.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

9.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met uitzondering van bestaande kerktorens. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- c. Het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

9.3.3 *Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 9.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

9.3.5 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

9.4 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

9.4.1 *Vrijstelling ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 9.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.2 *Vrijstelling nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.3 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 9.3.4 onder c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving

Artikel 10 Verkeer - verblijf (V-V)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als "verkeer - verblijf" (V-V) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. autoboxen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. kiosken;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

10.2 Nadere detaillering van de bestemming

10.2.1 Kiosken

Kiosken zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 10.5.1.

10.2.2 Autoboxen

Voor autoboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Autoboxen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "autoboxen" op de kaart.
- b. Autoboxen zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen en berging als medegebruik, met de bijbehorende voorzieningen.

10.2.3 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening" op de kaart.

10.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- b. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan vrijstelling kan worden verleend als opgenomen in 20.3.

10.3 Bouwvoorschriften

10.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut en autoboxen.

10.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw" op de kaart, met de bestaande hoogte als maximum.

10.3.3 Autoboxen

Voor de gronden aangeduid met "autoboxen" op de kaart, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van autoboxen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 m.

10.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de bestaande telecommunicatiemast. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als maximum.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 10.3.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

10.5.1 Vrijstelling kiosken

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 10.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

10.5.2 Vrijstelling speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 10.2.3 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Artikel 11 Water (WA)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De als "water" (WA) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
 - d. beeldende kunstwerken;
 - e. vijvers;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

11.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

Artikel 12 Wonen (W)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "wonen" (W) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. bijzondere woongebouwen;
 - c. kamerverhuurbedrijf;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van het op de kaart als "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

12.2 Nadere detaillering van de bestemming

12.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- e. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

12.2.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien vrijstelling ex 12.6.4 wordt verleend.

12.2.3 Kamerverhuurbedrijf

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in 12.7.2, behoudens de reeds als zodanig op de kaart aangeduide kamerverhuurbedrijven.

12.2.4 Woon-/werkenheid

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 12.6.1.

12.2.5 Recreatieve voorzieningen

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover vrijstelling als bepaald in 12.6.2 is verleend, behoudens het bepaalde in 12.3.5 onder d.

12.3 Bouwvoorschriften

12.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 12.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen worden gesitueerd.
- c. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
- e. In aanvulling op het bepaalde onder a., b. en c. zijn hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet toegestaan binnen de "zone milieuhinder", tenzij een hoofdgebouw, een aan- en/of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw op het betreffende bouwperceel al is/zijn gelegen binnen de "zone milieuhinder".

12.3.3 Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, behoudens voor gestapelde woningen en/of woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd en hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de op de kaart als zodanig aangeduide "bouwwijze", conform de onder c opgenomen aanduidingen;
- c. de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking) mag niet worden veranderd;
- d. hoofdgebouwen dienen voorts aan het volgende te voldoen, conform de bijbehorende aanduiding op de plankaart:

		Aantal Bouw- lagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Platte afdekking max. Goot- hoogte	Platte afdekking max. bouw- hoogte	Deels Platte afdekking max. Goot- hoogte	Deels Platte afdekking max. bouw- hoogte	Max. Opp. zone bij- gebouwen < 200	Max. Opp. zone bij- gebouwen 200 - 500	Max. Opp. zone bij- gebouwen > 500	Aanvullende eisen
Vrijstaand - Dubbel	VD1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over max. 50%)	6 / (9 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen	3	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	Uitsluitend op de gronden op de kaart aangeduid met "zone bijgebouwen" Max. 50% bebouwd Max. 100% bebouwd, mits aangeduid met "bijgebouwenregeling" en "zone bijgebouwen"
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	Min. 3 m achter de voorgevel
Rijen	RY1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over max. 50%)	6 / (9 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen". Max. 50% bebouwd. Max. 100% bebouwd, mits aangeduid met "bijgebouwenregeling" en "zone bijgebouwen".
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	Min. 3 m achter de voorgevel

12.3.4 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw" op de kaart, met de bestaande hoogte als maximum.

12.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de "zone bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 12.3.3 onder d mag niet meer bedragen dan 50% van de "zone bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

12.3.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

12.3.7 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

12.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.4.1 Vrijstelling uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats in de "zone bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 12.3.3 onder d voor het bouwtype woningen, dan wel de op grond van het bepaalde in 12.3.6 maximaal toegestane bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in 12.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports is van overeenkomstige toepassing;

- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.2 Vrijstelling ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 12.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports voor wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.3 Vrijstelling bouwen binnen zone milieuhinder

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder e, teneinde bouwen binnen de "zone milieuhinder" mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat de feitelijke milieuhinder geen belemmering opwerpt voor woningbouw.

12.4.4 Vrijstelling dakvorm

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.3 onder c, teneinde een andere dakvorm van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.5 Vrijstelling bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.3 onder d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.6 Vrijstelling nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De vrijstelling mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.7 Vrijstelling hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.3.5, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

12.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

12.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

12.6.1 Vrijstelling woon-/werkenheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 12.2.4, teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, waar deze niet op de kaart is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

12.6.2 Vrijstelling recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen als bedoeld in 12.2.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening wordt aangelegd binnen de "zone bijgebouwen";
- b. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm en oppervlakte;
- c. de vrijstelling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- f. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

12.6.3 Vrijstelling t.b.v. mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c. er wordt gebruik gemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g. er ontstaat geen zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling verleend op grond van lid 1 in indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

12.6.4 Vrijstelling publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.5.1 onder a, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. de activiteit is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

12.7.1 *Wijziging bouwwijze*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de op de kaart als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- f. De maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

In het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- j. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

12.7.2 *Wijziging kamerverhuurbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden te bestemmen voor "kamerverhuurbedrijf", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 13 Archeologie (dubbelbestemming)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als "archeologie (dubbelbestemming)" op de kaart aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

13.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 13.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m², behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied".

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

13.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

13.4.1 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 13.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4.2 Verplichting rapportage

De vrijstelling als bedoeld in 13.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

13.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld 13.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5 Aanlegvergunning

13.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.5.2 Uitzonderingen

Het onder 13.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 35 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behalve als de werkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied";
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 13.4.

13.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 13.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een vrijstelling in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

13.5.5 Strafbepaling

Overtreding van het verbod dat is gesteld onder 13.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14 Leiding (dubbelbestemming)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor “leiding” aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor leidingen, meer in het bijzonder ter plaatse van, alsmede 2,5 m aan weerszijden van de op de kaart opgenomen aanduiding “leiding-riool” voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding.

14.2 Bouwvoorschriften

Op de in 14.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming zoals meet- en regelkasten en afsluiterputten.

14.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 14.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

14.4.2 Uitzonderingen

Het onder 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

14.4.3 Voorwaarden

De in 14.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

14.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 14.4.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Waterkering (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De als "waterkering (dubbelbestemming)" op de kaart aangegeven gronden zijn primair bestemd voor:

- a. het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer;
- b. behoud, bescherming en het vervullen van een waterkerende functie, onder meer door middel van de aanleg en instandhouding van een dijklichaam.

15.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden als bedoeld in 5.115.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

15.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen, retentievoorzieningen en de rivierdijk in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de waterkering gehoord.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden te verrichten of te doen of laten verrichten:

- a. het vellen en/of rooien van houtgewas;
- b. het beplanten van gronden;
- c. het bodemverlagen en/of egaliseren van gronden;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen van kabels of leidingen binnen 20 m uit de teen van de waterkering.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in 15.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

15.4.3 Advies beheerder

De in 15.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterkering. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in 15.4.1 wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering. Bij negatief advies van de beheerder van de waterkering wordt de vergunning niet eerder verleend dan na een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

15.4.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 15.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

Op of nabij de aanduiding "Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)" zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

16.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

16.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 16.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.

3 Algemene bepalingen

Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 18 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De in hoofdstuk 2, paragraaf 5 opgenomen voorschriften van de Bouwverordening worden uiteengesloten, met uitzondering van de volgende bepalingen:

- a. artikel 2.5.3. Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. artikel 2.5.3.A Brandweeringang;
- c. artikel 2.5.4. Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. artikel 2.5.30. Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen;
- e. artikel 2.5.31. Bereikbaarheid van gebouwen voor de Brandweer.

Artikel 19 Algemene gebruiksbepalingen

19.1 Algemeen

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

19.2 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

19.3 Vrijstelling meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 19.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

19.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 19.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20 Algemene vrijstellingsbepaling

20.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.

20.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

20.3 Vrijstelling evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde binnen de bestemming "Agrarisch (A)", "Groen (G)", "Groen - Dorpsgroen/Tuinen (GD)" en "Verkeer - verblijf (V-V)" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 21 Algemene wijzigingsbevoegdheid

21.1 Wijziging verwijdering archeologie

Wijziging verwijdering dubbelbestemming "archeologie" teneinde de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

21.2 Wijziging toevoeging archeologie

Wijziging toevoeging dubbelbestemming "archeologie" teneinde aan gronden alsnog de dubbelbestemming "archeologie" toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

21.3 Wijziging zone milieuhinder

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening op onderdelen wijzigen teneinde de op de plankaart aangeduide "zone milieuhinder" geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief milieuonderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen milieuhinder (meer) aanwezig is.

Artikel 22 Algemene procedurebepalingen

Bij het verlenen van vrijstelling en wijziging overeenkomstig een in dit plan opgenomen vrijstellingsbepaling en Wijzigingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling of wijziging ligt gedurende 6 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 23 Overgangsbepalingen

23.1 Bouwvoorschriften

Bouwwerken of complexen van bouwwerken, die op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van eht bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die afwijken van dit plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend;
- d. het bepaalde onder a., b. en c. is niet van toepassing op bebouwing die is opgericht zonder bouwvergunning ingevolge de Woningwet, en die, ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan, reeds in strijd was met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

23.2 Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

23.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd; dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

23.2.2 Wijziging gebruik

Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

23.2.3 Overtreding

Overtreding van het bepaalde in 23.2.2 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

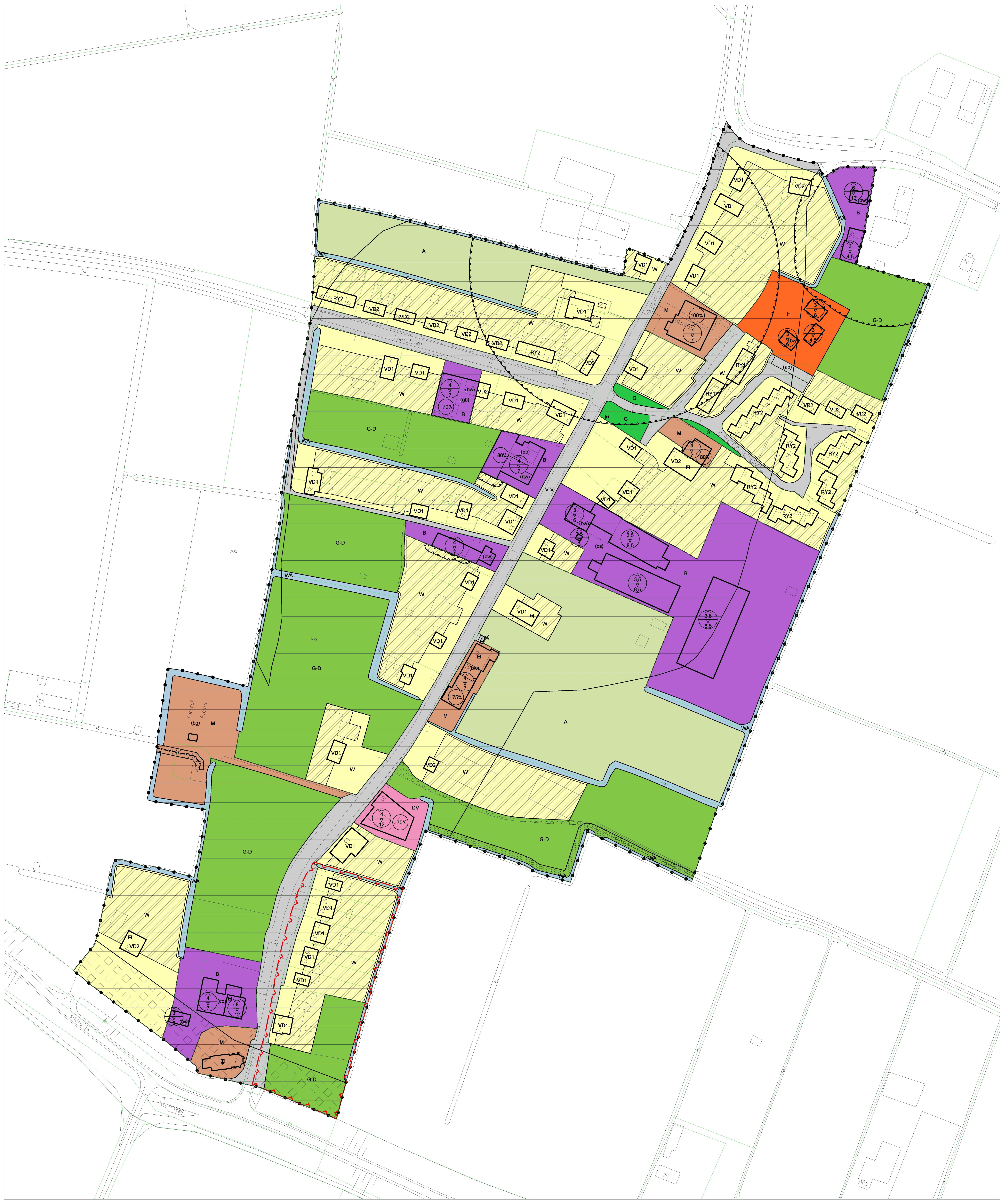
Artikel 24 Slotbepaling

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: "Slijk-Ewijk".

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJ	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW													
0141.1	-	hoveniersbedrijven	10	10	10			10	1	1	10	1			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN													
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:													
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	C		10	1	1	30	2			
1593 t/m 1595	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT													
182	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			30	2	2	30	2			
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.													
205	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30			0	1	1	30	2			
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA													
2222.6	-	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	1	1	30	2	B		
2223	A	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30			0	2	1	30	2			
2224	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B		
2225	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B	D	
223	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1			
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN													
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:													
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	2	1	30	2			
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)													
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:													
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	2	2	30	2	B		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN													
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30			0	1	1	30	2			
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.													
362	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B		
363	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	2	2	30	2			
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER													
40	B0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:													
40	B1	- < 10 MVA	0	0	30	C		10	1	1	30	2	B		
40	C0	Gasdistributiebedrijven:													
40	C3	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
40	D0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:													
40	D2	- blokverwarming	10	0	30	C		30	1	1	30	2			
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER													
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:													
41	B1	- < 1 MW	0	0	30	C		10	1	1	30	2			
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS													
501, 502, 504	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B		
5020.4	B	Autobeklederijen	10	10	10			10	1	1	10	1			
5020.5	-	Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2			
503, 504	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2			

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJ	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING													
5121		Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30			30	2	2	30	2			
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	2	1	30	2			
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30			30	2	1	30	2			
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			30	2	1	30	2			
5134		Grth in dranken	0	0	30			0	2	1	30	2			
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	2	1	30	2			
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	2	1	30	2			
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	2	1	30	2			
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			30	2	1	30	2			
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	2	1	30	2			
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	2	2	30	2			
5162		Grth in machines en apparaten	0	0	30			0	2	2	30	2		D	
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0	2	2	30	2			
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN													
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1			
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING													
5552		Cateringbedrijven	30	0	10	C		10	1	1	30	2			
60	-	VERVOER OVER LAND													
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER													
6321		Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	C		0	3	1	30	2			L
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE													
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	1	1	10	1			
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	10	C		30	1	3	30	2		D	
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN													
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2			
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2		D	
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE													
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1			
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK													
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2			
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1			
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING													
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	2	1	30	2	B		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING													
9000.3	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:													
9000.3	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			10	1	1	30	2	B		L
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	2	1	30	2	B		L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			

Bijlage 4 Bestemmingsplan Slijk-Ewijk - Plankaart



VERKLARING
BESTEMMINGEN

ART. 3		AGRARISCH
ART. 4		BEDRIJF
ART. 5		DIENSTVERLENING
ART. 6		GROEN
ART. 7		GROEN - DORPSGROEN / TUINEN
ART. 8		HORECA
ART. 9		MAATSCHAPPELIJK
ART. 10		VERKEER - VERBLIJF
ART. 11		WATER
ART. 12		WONEN
ART. 13		ARCHEOLOGIE (DUBBELBESTEMMING)
ART. 14		LEIDING (DUBBELBESTEMMING)
ART. 15		WATERKERING (DUBBELBESTEMMING)
ART. 16		WATERSTAATSDOELEINDEN-WATERGANG (DUBBELBESTEMMING)

AANDUIDINGEN

	ondergrond (groen is kadasteraal, zwart is plan)
	grens bestemmingsplan
	bouwvlak
	zone bijgebouwen
	archeologisch gebied
	zone milieuhinder
	maximale goothoogte
	maximale bouwhoogte
	maximum bebouwingspercentage
	gemeentelijk monument
	rijksmonument
	Rijenwoning, één bouwlaag
	Rijenwoning, twee bouwlagen
	Vrijstaand - Dubbel, één bouwlaag
	Vrijstaand - Dubbel, twee bouwlagen
	autoboxen
	bouwbedrijf
	begraafplaats
	bedrijfswoning
	caravanstalling
	constructiebedrijf
	garagebedrijf
	nutsvoorziening
	langzaamverkeersverbinding

STATUSTRANTIE 28 NOVEMBER 2008

POUDEROYEN

W. POUDEROYEN

VERTEGENWOORDIGER

DE TOEGESTEMDE

GEDEPONEERD

FORMAAT: A0 - 80

PC: 2008 - 001 - 10

GEDEPONEERD: 12-11-2008

REK: TEL: 46

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Slijk-Ewijk

ter vaststelling	plankaart
TEKENINGNUMMER	SCHAL
S_17340000110-sd1	1:1000
	DATUM
	juni 2008

POUDEROYEN
compagnons

voorging van stad en land bv

**Bijlage 5 Bestemmingsplan Valburg - Voorschriften & Staat van
bedrijfsactiviteiten**

Regels

Inhoudsopgave

1. 1 Inleidende bepalingen

1. Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1. 1. plan:**
- 2. 2. verbeelding:**
- 3. 3. aan- of uitbouw:**
- 4. 4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**
- 5. 5. afhaalcentrum:**
- 6. 6. achtergevel:**
- 7. 7. afhaalhoreca:**
- 8. 8. afhankelijke woonruimte:**
- 9. 9. afrastering:**
- 10. 10. agrarisch bedrijf:**
- 11. 11. archeologische waarde:**
- 12. 12. Algemene wet bestuursrecht:**
- 13. 13. architectonische waarde:**
- 14. 14. bebouwing:**
- 15. 15. bedrijfs-/dienstwoning:**
- 16. 16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:**
- 17. 17. bedrijfsploeroppervlak (bvo):**
- 18. 18. begane grondbouwlaag:**
- 19. 19. bestaand:**
- 20. 20. bestemmingsgrens:**
- 21. 21. bestemmingsvlak:**
- 22. 22. bestemmingsvlakdeel:**
- 23. 23. bijgebouw:**
- 24. 24. bouwlaag:**
- 25. 25. bouwperceel:**
- 26. 26. bouwvlak:**
- 27. 27. bouwvlakdeel:**
- 28. 28. bouwwerk:**

- 29. 29. bouwwijze:
- 30. 30. buitenopslag:
- 31. 31. caravan:
- 32. 32. carport
- 33. 33. cultuurhistorische waarde:
- 34. 34. detailhandel:
- 35. 35. detailhandel in volumineuze goederen:
- 36. 36. dienstverlening:
- 37. 37. discotheek/bar-dancing:
- 38. 38. erotisch getinte horeca:
- 39. 39. geaccidenteerd terrein:
- 40. 40. gebouw:
- 41. 41. glastuinbouwbedrijf:
- 42. 42. grondgebonden veehouderij:
- 43. 43. groothandel:
- 44. 44. grootwinkelbedrijf:
- 45. 45. hoofdgebouw:
- 46. 46. hotel/motel:
- 47. 47. horecabedrijf:
- 48. 48. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:
- 49. 49. kamerverhuurbedrijf:
- 50. 50. kantoor:
- 51. 51. kap:
- 52. 52. kelder:
- 53. 53. kiosk:
- 54. 54. luifel:
- 55. 55. maatschappelijk:
- 56. 56. mantelzorg:
- 57. 57. niet-zelfstandig kantoor:
- 58. 58. ondergeschikte bouwdelen:
- 59. 59. ondergronds:
- 60. 60. onderkomens:
- 61. 61. ondersteunende horeca:

- 62. 62. overbouwing:
- 63. 63. overkapping:
- 64. 64. peil:
- 65. 65. pension:
- 66. 66. pergola:
- 67. 67. perifere detailhandel:
- 68. 68. plat dak:
- 69. 69. prostitué(e):
- 70. 70. prostitutie:
- 71. 71. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
- 72. 72. raamprostitutie:
- 73. 73. recreatieve voorziening:
- 74. 74. scheidingslijn:
- 75. 75. seksinrichting:
- 76. 76. tent:
- 77. 77. verblijfsdoeleinden:
- 78. 78. verdieping(en):
- 79. 79. voorgevel:
- 80. 80. voorgevelrooilijn
- 81. 81. Wet geluidhinder:
- 82. 82. Wet milieubeheer:
- 83. 83. Wet ruimtelijke ordening
- 84. 84. winkelvloeroppervlak (wvo):
- 85. 85. woning:
- 86. 86. Woningwet:
- 87. 87. woon-/werkenheid:
- 88. 88. woonwagen:
- 89. 89. woonwagenstandplaats:
- 90. 90. zijgevel:
- 91. 91. zone bijgebouwen:

2. Artikel 2 Wijze van meten

- 1. 1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:
- 2. 2. bebouwde oppervlakte:

3. 3. bebouwingspercentage:
4. 4. (bouw)hoogte:
5. 5. breedte van bouwpercelen:
6. 6. breedte van gebouwen:
7. 7. diepte van gebouwen:
8. 8. goothoogte:
9. 9. inhoud van gebouwen:

2. 2 Bestemmingsbepalingen

1. Artikel 3 Agrarisch (A)

1. 3.1 Bestemmingsomschrijving
2. 3.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 3.3 Bouwregels
4. 3.4 Specifieke gebruiksregels
5. 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

2. Artikel 4 Bedrijf (B)

1. 4.1 Bestemmingsomschrijving
2. 4.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 4.3 Bouwregels
4. 4.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 4.5 Specifieke gebruiksregels
6. 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

3. Artikel 5 Detailhandel (DH)

1. 5.1 Bestemmingsomschrijving
2. 5.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 5.3 Bouwregels
4. 5.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 5.5 Specifieke gebruiksregels
6. 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

4. Artikel 6 Dienstverlening (DV)

1. 6.1 Bestemmingsomschrijving
2. 6.2 Nadere detaillering van de bestemming

3. 6.3 Bouwregels
 4. 6.4 Ontheffing van de bouwregels
 5. 6.5 Specifieke gebruiksregels
 6. 6.6 Ontheffing van de gebruiksregels
 7. 6.7 Wijzigingsbevoegdheid
5. Artikel 7 Groen (G)
 1. 7.1 Bestemmingsomschrijving
 2. 7.2 Nadere detaillering van de bestemming
 3. 7.3 Bouwregels
 4. 7.4 Ontheffing van de bouwregels
 5. 7.5 Ontheffing van de gebruiksregels
6. Artikel 8 Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (G-D)
 1. 8.1 Bestemmingsomschrijving
 2. 8.2 Nadere detaillering van de bestemming
 3. 8.3 Bouwregels
 4. 8.4 Specifieke gebruiksbepaling
 5. 8.5 Aanlegvergunning
7. Artikel 9 Horeca (H)
 1. 9.1 Bestemmingsomschrijving
 2. 9.2 Nadere detaillering van de bestemming
 3. 9.3 Bouwregels
 4. 9.4 Ontheffing van de bouwregels
 5. 9.5 Specifieke gebruiksregels
 6. 9.6 Ontheffing van de gebruiksregels
 7. 9.7 Wijzigingsbevoegdheid
8. Artikel 10 Kantoor (K)
 1. 10.1 Bestemmingsomschrijving
 2. 10.2 Bouwregels
 3. 10.3 Ontheffing van de bouwregels
 4. 10.4 Specifieke gebruiksregels
 5. 10.5 Wijzigingsbevoegdheid
9. Artikel 11 Maatschappelijk (M)
 1. 11.1 Bestemmingsomschrijving

2. 11.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 11.3 Bouwregels
4. 11.4 Ontheffing van de bouwregels

10. Artikel 12 Sport (S)

1. 12.1 Bestemmingsomschrijving
2. 12.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 12.3 Bouwregels
4. 12.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 12.5 Specifieke gebruiksregels

11. Artikel 13 Verkeer - verblijf (V-V)

1. 13.1 Bestemmingsomschrijving
2. 13.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 13.3 Bouwregels
4. 13.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

12. Artikel 14 Water (WA)

1. 14.1 Bestemmingsomschrijving
2. 14.2 Bouwregels

13. Artikel 15 Wonen (W)

1. 15.1 Bestemmingsomschrijving
2. 15.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 15.3 Bouwregels
4. 15.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 15.5 Specifieke gebruiksregels
6. 15.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 15.7 Wijzigingsbevoegdheid

14. Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)

1. 16.1 Bestemmingsomschrijving
2. 16.2 Bouwregels
3. 16.3 Nadere eisen
4. 16.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 16.5 Aanlegvergunning

15. Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

1. 17.1 Bestemmingsomschrijving
2. 17.2 Bouwregels
3. 17.3 Ontheffing van de bouwregels
4. 17.4 Aanlegvergunning

16. Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

1. 18.1 Bestemmingsomschrijving
2. 18.2 Bouwen
3. 18.3 Ontheffing
4. 18.4 Aanlegvergunning

17. Artikel 19 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W)

1. 19.1 Bestemmingsomschrijving
2. 19.2 Bouwregels
3. 19.3 Ontheffing van de bouwregels

3. 3 Algemene bepalingen

1. Artikel 20 Anti-dubbelbepaling
2. Artikel 21 Algemene gebruiksbepalingen
 1. 21.1 Strijdig gebruik als seksinrichting
 2. 21.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik
3. Artikel 22 Algemene ontheffingsbepaling
 1. 22.1 Maatvoering
 2. 22.2 Bestemmingsgrenzen
 3. 22.3 Ontheffing evenementen
4. Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid
 1. 23.1 Wijziging verwijdering archeologie
 2. 23.2 Wijziging toevoeging archeologie
5. Artikel 24 Algemene procedurebepalingen

4. 4 Overgangs- en slotbepalingen

1. Artikel 25 Overgangsrecht
 1. 25.1 Overgangsrecht bouwwerken
 2. 25.2 Overgangsrecht gebruik
2. Artikel 26 Slotregel

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Valburg", vervat in de verbeelding, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;

2. verbeelding:

de verbeelding (of het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de kaartbladen met nummers (NL.IMRO.17340000109-.s01 en NL.IMRO.17340000109-.s02), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

5. afhaalcentrum:

detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen;

6. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

7. afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

8. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

9. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

10. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

11. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

12. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

13. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

14. bebouwing:

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

15. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

17. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

18. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

19. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

20. bestemmingsgrens:

een als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

21. bestemmingsvlak:

een als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

22. bestemmingsvlakdeel:

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

23. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

24. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

25. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

26. bouwvlak:

een als zodanig aangegeven vlak;

27. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

28. bouwwerk:

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

29. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten Vrijstaand - Dubbel en Rijenwoning, waarbij:

- a. onder Vrijstaand - Dubbel wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- b. onder Rijenwoning wordt verstaan, een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van rijenwoningen worden als "Rijenwoning" aangemerkt;
- c. onder Meergezinswoning wordt verstaan, een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

30. buitenopslag:

het buiten gebouwen opslaan van materialen, al dan niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan de uitstalling ter verkoop;

31. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

32. carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

33. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een 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 gebied heeft gemaakt;

34. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

35. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

36. dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

37. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

38. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

39. geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

40. gebouw:

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

41. glastuinbouwbedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1 m of meer;

42. grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

43. groothandel:

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

44. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

45. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

46. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

47. horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

48. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

49. kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

50. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

51. kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

52. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

53. kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

54. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

55. maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

56. 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;

57. niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

58. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

59. ondergronds:

onder peil;

60. onderkomens:

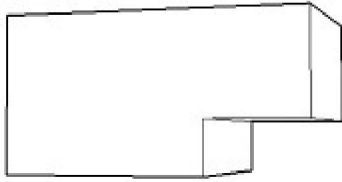
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken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

61. ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

62. overbouw:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;



63. overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten wand;

64. peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in *andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

65. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

66. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

67. perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

68. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

69. prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

70. prostitutie:

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

71. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

72. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

73. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

74. scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze regels specifieke bepalingen van toepassing zijn;

75. seksinrichting:

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

76. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

77. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

78. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

79. voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

80. voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voorzover een voorgevelrooilijn is aangeduid, de aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

81. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

82. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

83. Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A);

84. winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

85. woning:

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

86. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

87. woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

88. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een *woonwagenstandplaats* en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

89. woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een *woonwagen*, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten zijn of kunnen worden aangesloten;

90. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

91. zone bijgebouwen:

een als zodanig aangegeven gebied;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van een gebouw, een gebouwencomplex of overkapping gemeten op 1 m boven peil;

3. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

4. (bouw)hoogte:

de (bouw)hoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij bij gebouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;

5. breedte van bouwpercelen:

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevelrooilijn;

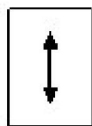
6. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);



7. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

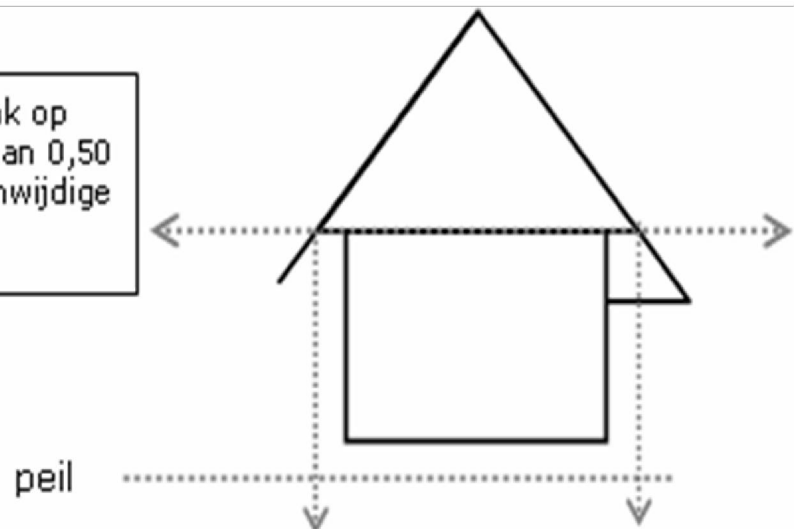


8. goothoogte:

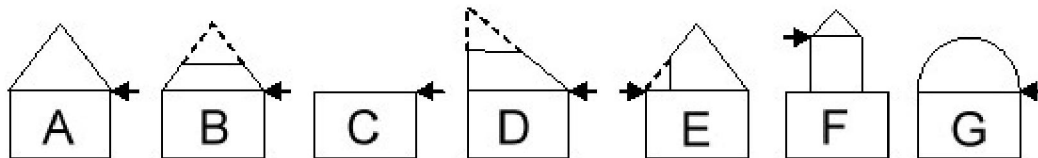
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- bij dakoverstekken groter dan 0,50 m uit buitenwerkse verticale gevelvlak de goothoogte wordt bepaald door het snijpunt van het dakvlak en de parallelle lijn evenwijdig op een afstand van 0,50 m uit het verticale buitenwerkse evenwijdige gevelvlak.

snijpunt van het dakvlak op
een parallelle afstand van 0,50
m uit het verticale evenwijdige
gevelvlak



het verticale evenwijdige
gevelvlak op een parallelle
afstand van 0,50 m



← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

9. inhoud van gebouwen:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer en de buitenzijden (van gevels, en/of het hart van de scheidsmuren) daken en dakkapellen).

Artikel 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als "agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. glastuinbouwbedrijf;
- c. evenementen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

3.2.1 Glastuinbouwbedrijf

Een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "glastuinbouwbedrijf".

3.2.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

3.2.3 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn buiten het "bouwvlak" uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte, bebouwde oppervlakte en inhoud als maximum gelden.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;

- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.3.4 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van boom- en/of fruitteeltbedrijven.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Groen - Dorpsgroen/Tuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming Artikel 8 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D), indien er geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten.

3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde de bedrijfswoning en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Uitsluitend de aanwezige bedrijfswoning, mag tot woning worden bestemd. Indien twee bedrijfswoningen of meer aanwezig zijn, mogen deze tot maximaal 2 woningen worden bestemd.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" of "dubbele woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. Op de verbeelding wordt een "bouwvlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen.

De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing.

In het geval er door de wijziging ten opzichte van het aantal bestaande (voormalige) bedrijfswoningen een woning wordt toegevoegd, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan eventueel worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 3.5.1.

Artikel 4 Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "bedrijf" (B) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. groothandel;
- c. detailhandel;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Algemeen

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage, met dien verstande dat op de bouwpercelen met de volgende aanduidingen eveneens de bij de aanduiding behorende bedrijvigheid is toegestaan:

mo: metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;

4.2.2 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

4.2.3 Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

4.2.5 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevel en het verlengde daarvan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is buitenopslag buiten het bouwvlak toegestaan, mits de gronden zijn aangeduid met "buitenopslag".
- c. De hoogte van buitenopslag bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.6 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

4.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 4.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Ontheffing bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder a. teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.1 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, danwel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- d. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- e. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
- f. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.6.2 Ontheffing hoogte buitenopslag

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5 onder c teneinde een grotere hoogte voor buitenopslag toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de grotere hoogte van buitenopslag is noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

4.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een van het bepaalde in 4.2.5. onder a en b afwijkende situering van buitenopslag toe te staan, en zonodig een grotere hoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering buiten het bouwvlak, alsmede de grotere hoogte van buitenopslag, zijn noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag - indien de wijziging ook betrekking heeft op een grotere hoogte - de hoogte van buitenopslag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

Artikel 5 Detailhandel (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "detailhandel" (DH) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

5.2.1 Dienstverlening

Dienstverlening is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 5.6.1.

5.2.2 Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

- a. Voor detailhandel geldt dat deze functie uitsluitend toegestaan is op de begane grond.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'kelder' is detailhandel tevens in de kelder toegestaan.
- c. Vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kelder' en uitsluitend in de kelder.

5.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

5.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

5.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;

- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 5.6.4 wordt verleend.

5.2.7 Verkooppunt motorbrandstoffen

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "verkooppunt motorbrandstoffen" is een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

5.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 5.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

5.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 5.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. perifere detailhandel is niet toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- c. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- e. buitenpandige opslag.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffing dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 5.2.1, teneinde dienstverlening op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.2 Ontheffing functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

5.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "detailhandel" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 6 Dienstverlening (DV)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "dienstverlening" (DV) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. detailhandel;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Nadere detaillering van de bestemming

6.2.1 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 6.6.1.

6.2.2 Dienstverlening

Voor dienstverlening geldt het volgende:

- a. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is op de gronden aangeduid met "bedrijfsverzamelgebouw" dienstverlening ook op de verdieping toegestaan.

6.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

6.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

6.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 6.6.4 wordt verleend.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 6.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

6.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

6.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 6.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

6.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

6.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.

- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 6.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 Ontheffing detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 6.2.1, teneinde detailhandel op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.6.2 Ontheffing functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

6.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "dienstverlening" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;

- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 7 Groen (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als "groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorziening;
- c. speelvoorzieningen;
- d. hondenuitlaatplaats;
- e. evenementen;
- f. beplanting;
- g. parken;
- h. voet- en fietspaden;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Nadere detaillering van de bestemming

7.2.1 In- en uitritten

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

7.2.2 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

7.2.3 Hondenuitlaatplaats

Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Hondenuitlaatplaats".

7.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.2. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4.2 Ontheffing hogere speeltoestellen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1 Ontheffing speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.2. teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

7.5.2 Ontheffing hondenuitlaatplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.3. hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

Artikel 8 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Groen-Dorpsgroen/Tuinen" (G-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasvelden;
- b. weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen;
- c. evenementen;
- d. tuinen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Nadere detaillering van de bestemming

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen met de bestaande maatvoering als maximum en de bestaande situering.

8.3.2 Verlichtingsmasten

Verlichtingsmasten zijn niet toegestaan.

8.3.3 Maatvoering bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en met de bestaande situering.

8.3.4 Maatvoering bouwwerken

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

8.4 Specifieke gebruiksbepaling

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

8.5 Aanlegvergunning

8.5.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden te verrichten, te doen of laten verrichten:

- a. het kappen van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- b. de aanleg van verhardingen/ halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- c. het ophogen, afgraven en het egaliseren van de gronden ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard".

8.5.2 Uitzonderingen

Het onder 8.5.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;

welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

8.5.3 Verlening

De in 8.5.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de boomgaard.

Artikel 9 Horeca (H)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "horeca" (H) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. wonen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Nadere detaillering van de bestemming

9.2.1 Horeca

Voor horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend zijn horecabedrijven toegestaan in horecacategorie 1 en 2.
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a. zijn horecabedrijven in horecacategorie 3 toegestaan, daar waar deze als zodanig zijn aangeduid.

9.2.2 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

9.2.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.2.4 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 9.6.2 wordt verleend.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 9.1. zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

9.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

9.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 9.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

9.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 9.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;

- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

9.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;

- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

9.6.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "horeca"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, horecabedrijven toestaan in horecacategorie 3. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. horecacategorie 3 wordt aangeduid;
- b. de wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- c. de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

9.7.2 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "horeca" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Kantoor (K)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als "kantoor" (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van:

- a. kantoren;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 10.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

10.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

10.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

10.2.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 10.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van buitenpandige opslag.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bedrijfsgebouw en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. wordt een "bouwwlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen.

De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing.

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Artikel 11 Maatschappelijk (M)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "maatschappelijk" (M) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance;
- c. begraafplaats;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Nadere detaillering van de bestemming

11.2.1 Begraafplaats

Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "begraafplaats".

11.2.2 Hulpdiensten

Hulpdiensten zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "hulpdiensten".

11.2.3 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan bij de molen en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen.

11.2.4 Dienstwoning

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning", is een dienstwoning toegestaan. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

11.3 Bouwregels

11.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 11.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

11.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven, met uitzondering van bestaande kerktorens. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

11.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 11.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

11.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

11.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

11.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 11.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.4 teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving

Artikel 12 Sport (S)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Sport" (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

de sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, zoals tennisbanen, sportvelden en een kunstijsbaan, alsmede kantines, alsmede kinderopvang;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

12.2 Nadere detaillering van de bestemming

12.2.1 Kinderopvang

Kinderopvang is uitsluitend toegestaan in de vorm van dagopvang en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderopvang".

12.3 Bouwregels

12.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 12.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

12.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 12.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

12.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke direct verband houden met de sportbeoefening mogen niet meer bedragen dan 6 m, alsmede masten voor de verlichting van sportvelden met een hoogte van niet meer dan 12 m;
- c. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m;
- e. de afstand tot aan de bestemmingsgrenzen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte groter dan 4 m en van tribunes bedraagt minimaal 5 m.

12.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

12.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 12.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van buitenpandige opslag.

Artikel 13 Verkeer - verblijf (V-V)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als "verkeer - verblijf" (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. autoboxen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. kiosken;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Nadere detaillering van de bestemming

13.2.1 Kiosken

Kiosken zijn uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 13.5.1.

13.2.2 Autoboxen

Voor autoboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Autoboxen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "autoboxen".
- b. Autoboxen zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen en berging als medegebruik, met de bijbehorende voorzieningen.

13.2.3 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

13.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.

- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

13.3 Bouwregels

13.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut en autoboxen.

13.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

13.3.3 Autoboxen

Voor de gronden aangeduid met "autoboxen", gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van autoboxen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 m.

13.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de bestaande telecommunicatiemast. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als maximum.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

13.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.3.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

13.5.1 Ontheffing kiosken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 13.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

13.5.2 Ontheffing speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.3 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Artikel 14 Water (WA)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De als "water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden,

beschoeiingen e.d.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

Artikel 15 Wonen (W)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "wonen" (W) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. kamerverhuurbedrijf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

15.2 Nadere detaillering van de bestemming

15.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.2.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 15.6.4 wordt verleend.

15.2.3 Kamerverhuurbedrijf

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in 15.7.2.

15.2.4 Woon-/werkenheid

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 15.6.1.

15.2.5 Recreatieve voorzieningen

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover ontheffing als bepaald in 15.6.2 is verleend, behoudens het bepaalde in 15.3.5 onder d.

15.2.6 Onderdoorgang

Op de gronden aangeduid met "onderdoorgang", wordt een onderdoorgang in stand gehouden ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen.

15.3 Bouwregels

15.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 15.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

15.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen worden gesitueerd.
- c. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

15.3.3 Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, behoudens voor gestapelde woningen en/of woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd en hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de als zodanig aangeduide "bouwwijze", conform de onder d opgenomen aanduidingen;
- c. de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking) mag niet worden veranderd;
- d. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports dienen voorts aan het volgende te voldoen, conform de bijbehorende aanduiding:

		Aantal Bouw- lagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Platte afdekking max. Goot- hoogte	Platte afdekking max. bouw- hoogte	Deels Platte afdekking max. Goot- hoogte	Deels Platte afdekking max. bouw- hoogte	Max. Opp. zone bij- gebouwen < 200	Max. Opp. zone bij- gebouwen 200 - 500	Max. Opp. zone bij- gebouwen > 500	Aanvullende eisen
Vrijstaand - Dubbel	VD1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over max. 50%)	6 / (9 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen	3	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	Uitsluitend op de gronden aangeduid met “zone bijgebouwen” Max. 50% bebouwd Max. 100% bebouwen, mits aangeduid met “bijgebouwenregeling” en “zone bijgebouwen”
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	Min. 3 m achter de voorgevel
Rijen	RY1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over	6 / (9 over	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

								max. 50%)	max. 50%)				
		1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen”. Max. 50% bebouwd. Max. 100% bebouwd, mits aangeduid met “bijgebouwenregeling” en “zone bijgebouwen”.
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	Min. 3 m achter de voorgevel
Meergezins	MG	Zie verbeelding	Woningen	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50 m²	50 m²	50 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen”. Enkel voor meergezinswoningen gesitueerd op de begane grond. Min. 25 m² onbebouwd.
		1	Bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	20 m²	20 m²	20 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen” Min. 25 m² onbebouwd.

15.3.4 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

15.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de "zone bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 15.3.3 onder d mag niet meer bedragen dan 50% van de "zone bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

15.3.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

15.3.7 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Ontheffing uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats in de "zone bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 15.3.3 onder d voor het bouwtype woningen, dan wel de op grond van het bepaalde in 15.3.6 maximaal toegestane bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports is van overeenkomstige toepassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports voor wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.3 Ontheffing dakvorm

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder c, teneinde een andere dakvorm van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.4 Ontheffing bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.3 onder d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.5 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.6 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.5, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

15.6 Ontheffing van de gebruiksregels

15.6.1 Ontheffing woon-/werkeenheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, waar deze niet is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.6.2 Ontheffing recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening wordt aangelegd binnen de "zone bijgebouwen";
- b. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- f. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

15.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

15.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 onder a, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Wijziging bouwwijze

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- f. De maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

In het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- j. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

15.7.2 Wijziging kamerverhuurbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden te bestemmen voor "kamerverhuurbedrijf", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De als "archeologie (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

16.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 16.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m², behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied".

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4.2 Verplichting rapportage

De ontheffing als bedoeld in 16.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 16.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.5 Aanlegvergunning

16.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.5.2 Uitzonderingen

Het onder 16.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behalve als de werkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied";
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 16.4.

16.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 16.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding – hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor een hoogspanningsverbinding ter plaatse van de opgenomen "hoogspanningsverbinding" voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

17.2 Bouwregels

Op de in 17.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

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

17.4.2 Uitzonderingen

Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsverbindingen.

17.4.3 Voorwaarden

De in 17.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende hoogspanningsverbinding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "molenbiotoop (dubbelbestemming)" zijn aangegeven, zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement en behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.

18.2 Bouwen

Op de in 18.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan in één van de volgende gevallen:

- a. het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen ten behoeve van de bestemming "Wonen (W)";
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het bouwen van gebouwen, anders dan bedoeld onder a, met een maximale hoogte, zoals is aangeduid met de tussen het gebouw en de molen gelegen dichtstbijzijnde cirkel "hoogte binnen molenbiotoop", met dien verstande dat binnen de aangeduide "100m zone" een maximale hoogte geldt van 2 m;
- d. het herbouwen van bestaande gebouwen met de bestaande situering, nokrichting en kapvorm, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en bebouwde oppervlakte als maximum geldt;
- e. na verlening van ontheffing als opgenomen in 18.3.

18.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

18.4 Aanlegvergunning

18.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden, voorzover dit gepaard gaat met bouwen;
- b. het planten van bomen, hoog opgaande heesters en andere hoog opgaande begroeiing.

18.4.2 Uitzonderingen

Het onder 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

18.4.3 Verlening

De onder 18.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 19 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)" (W-W) zijn aangegeven, zijn mede bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

19.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

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 21 Algemene gebruiksbepalingen

21.1 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

21.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 Wro vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Algemene ontheffingsbepaling

22.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

22.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

22.3 Ontheffing evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen teneinde binnen de bestemming "agrarisch", "groen", "groen-dorpsgroen/tuinen" en "verkeer-verblijf" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid

23.1 Wijziging verwijdering archeologie

Wijziging verwijdering dubbelbestemming "archeologie" teneinde de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

23.2 Wijziging toevoeging archeologie

Wijziging toevoeging dubbelbestemming "archeologie" teneinde aan gronden alsnog de dubbelbestemming "archeologie" toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 24 Algemene procedurebepalingen

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Awb acht.

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Algemeen

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

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

25.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1.1 met maximaal 10 %.

25.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 25.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, 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.

25.2.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding "persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

deze woning is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene de woning gebruikt als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Overbetuwe als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Valburg.

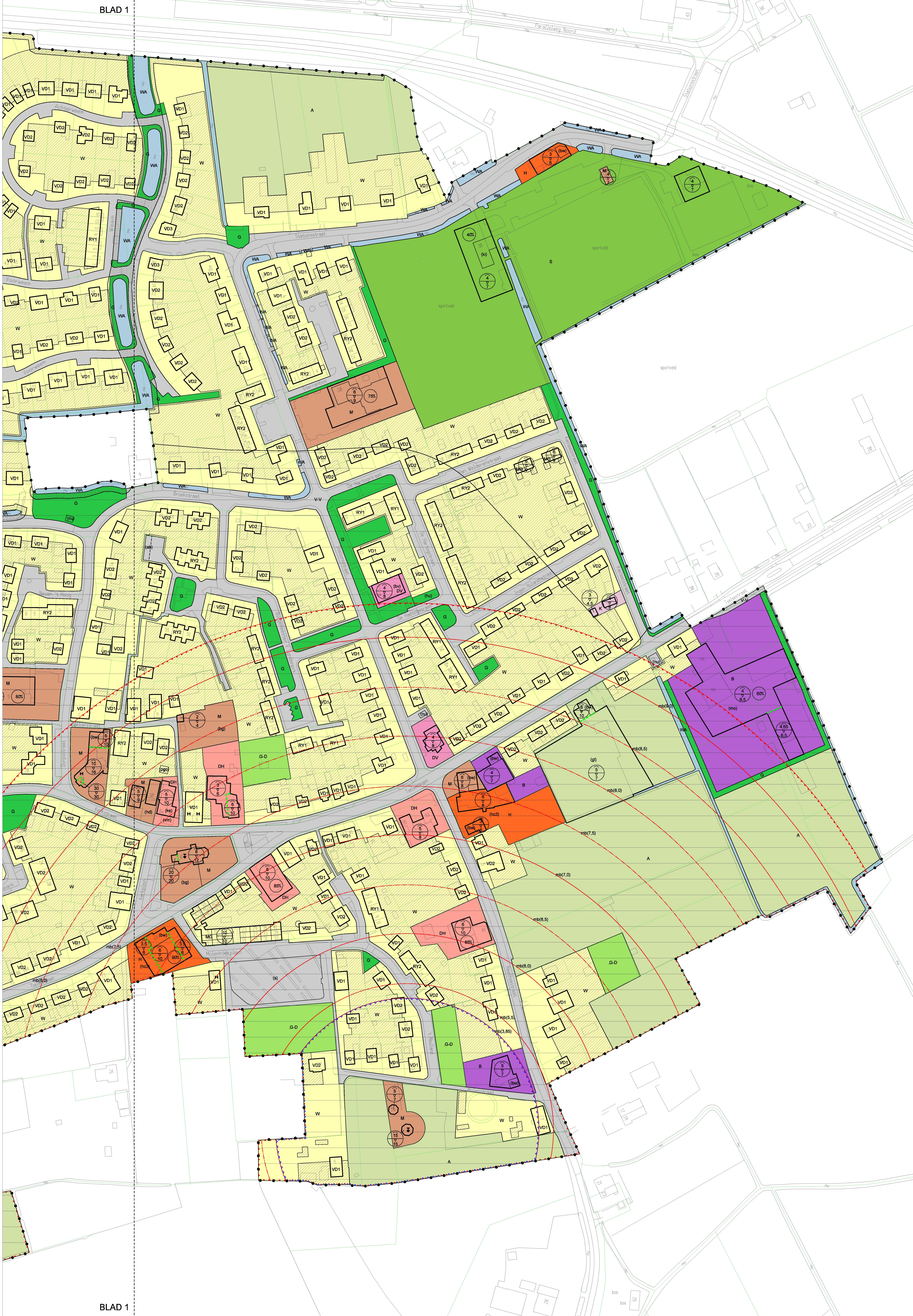
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142	KI-stations	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
63		
63	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
85		
90		
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	rioolgemalen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinginrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A

Bijlage 6 Bestemmingsplan Valburg - Plankaart (blad 1)

Bijlage 7 Bestemmingsplan Valburg - Plankaart (blad 2)



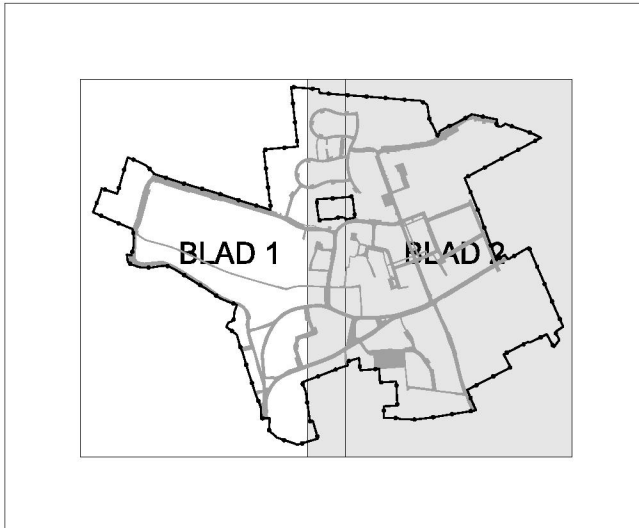
VERKLARING

BESTEMMINGEN

- ART. 3 A AGRARISCH
- ART. 4 B BEDRIJF
- ART. 5 DH DETAILHANDEL
- ART. 6 DV DIENSTVERLENING
- ART. 7 G GROEN
- ART. 8 G-D GROEN - DORPSGROEN / TUINEN
- ART. 9 H HORECA
- ART. 10 K KANTOOR
- ART. 11 M MAATSCHAPPELIJK
- ART. 12 S SPORT
- ART. 13 V-V VERKEER - VERBLIJF
- ART. 14 WA WATER
- ART. 15 W WONEN
- ART. 16 ARCHEOLOGIE (DUBBELBESTEMMING)
- ART. 17 LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING (DUBBELBESTEMMING)
- ART. 18 MOLENBIOTOOP (DUBBELBESTEMMING)
- ART. 19 WATERSTAATSDOELEINDEN-WATERGANG (DUBBELBESTEMMING)

AANDUIDINGEN

- ondergrond
(grens is tekenen, niet is plan)
- grens bestemmingsplan
- bouwvlak
- zone bijgebouwen
- archeologisch gebied
- 100m-zone
- onderdoorgang
- maximale goothoogte
maximale bouwhoogte
maximum bebouwingspercentage
gemeentelijk monument
rijksmonument
RY1 rijenwoning, 1 bouwlaag
RY2 rijenwoning, 2 bouwlagen
RY3 rijenwoning, 3 bouwlagen
VD1 vrijstaand-dubbel, 1 bouwlaag
VD2 vrijstaand-dubbel, 2 bouwlagen
VD3 vrijstaand-dubbel, 3 bouwlagen
MG meergezinswoning
bijgebouwenregeling
- (ab) autoboxen
(bg) begraafplaats
(bmg) boomgaard
(bw) bedrijfswoning
(bu) buitenslag
(bv) bedrijfsverzamelgebouw
(gl) glas-inbouwbedrijf
(hc3) horecacategorie 3
(hd) huipdiensten
(hu) hondenruitaalplaats
(ke) kelder
(ki) kinderopvang
(mo) metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf
(nu) nutsvoorziening
(pgg) persoonsgebonden overgangsrecht
(s) speelvoorzieningen
(vm) verkooppunt motorbrandstoffen
voorgevelrooilijn
mb(8,5) maximale hoogte
hoogte binnen molenbiotoop
scheidslijn



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Valburg
(blad 2)

tbv vaststelling
TIDELINGEN
S. 173400010P-002
1:1000
april 2009

POUDEROYEN
compagnons



**Bijlage 8 Bestemmingsplan Valburg, partiële herziening regel
overgangsrecht gebruik - Regels**

Bestemmingsplan

Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik

Gemeente Overbetuwe

Toelichting

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan Valburg is door de raad vastgesteld op 30 juni 2009 en vervolgens in werking getreden op 1 oktober 2009. Op dit moment is het beroep tegen dit bestemmingsplan in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het bestemmingsplan is voorzien in een regeling voor het overgangsrecht van gebruik. Deze regeling is opgenomen in artikel 25.2 van de planregels en luidt als volgt:

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, 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.

25.2.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding "persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

deze woning is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene de woning gebruikt als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Overbetuwe als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Geconstateerd is dat in artikel 25.2 van het bestemmingsplan Valburg de overgangsrechtelijke standaardbepaling op het gebied van gebruik niet geheel is overgenomen conform artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de regels van het bestemmingsplan ontbreken lid 3 en lid 4 van artikel 3.2.2 van het Bro.

In artikel 3.2.2 van het Bro is het volgende bepaald:

Artikel 3.2.2

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

Overgangsrecht gebruik

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

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

2. Doel

Deze bestemmingsplanherziening heeft tot doel de overgangsbepaling op gebied van gebruik in het bestemmingsplan Valburg te herstellen en aan te vullen.

3. Toelichting op de regels

De regels bestaan uit drie artikelen.

Artikel 1 bevat de citeertitel.

Artikel 2 bepaalt dat dit bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Valburg.

Artikel 3 ziet op het overgangsrecht van gebruik en bevat de volledige overgangsrechtelijke bepalingen van gebruik conform artikel 3.2.2 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze overgangsrechtelijke bepalingen worden in artikel 3 aangevuld met de persoonsgebonden overgangsbepaling als bedoeld in (het in te trekken) artikel 25.2 uit het bestemmingsplan Valburg.

Regels

Artikel 1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'bestemmingsplan Valburg, partiële herziening regel overgangsrecht gebruik'.

Artikel 2 Schakelbepaling

Deze regels, deel uitmakende van het onderhavige plan, worden geacht deel uit te maken van het bestemmingsplan 'Valburg', zoals vastgesteld bij besluit van de Raad d.d. 30 juni 2009.

Artikel 3 Overgangsrecht gebruik

3.1 Algemeen

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

3.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3.3 Onderbroken

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

3.4 Vorige bestemmingsplan

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

3.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding "persoonsgebonden overgangsrecht" geldt het volgende:

deze woning is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene de woning gebruikt als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Overbetuwe als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 22 februari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink