

Bestemmingsplan

De Hoven

Gemeente Leiderdorp

Datum: 26 juni 2012
Projectnummer: 110169
NL.IMRO.0547.BPhoven.VG02

Gemeente
Leiderdorp



Regels

INHOUD

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Gemengd	17
Artikel 5	Groen	18
Artikel 6	Maatschappelijk	19
Artikel 7	Sport	21
Artikel 8	Tuin	22
Artikel 9	Verkeer	23
Artikel 10	Water	24
Artikel 11	Wonen	25
Artikel 12	Leiding - Gas	28
Artikel 13	Leiding - Hoogspanningsverbinding	30
Artikel 14	Waarde - Archeologie hoge trefkans	32
Artikel 15	Waarde - Archeologie middelhoge trefkans	34
Artikel 16	Waarde - Archeologie lage trefkans	35
Artikel 17	Waterstaat - Waterkering	36
3	Algemene regels	38
Artikel 18	Anti-dubbeltelbepaling	38
Artikel 19	Algemene bouwregels	39
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 21	Algemene aanduidingregels	42
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 24	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	45
4	Overgangs- en slotregels	46
Artikel 25	Overgangsrecht	46
Artikel 26	Slotregel	47

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan De Hoven van de gemeente Leiderdorp;

1.2 *Bestemmingsplan*

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPhoven.VG02 met bijbehorende regels;

1.3 *De verbeelding*

De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 *Aanbouw*

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

1.5 *Aanduiding*

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

1.6 *Aanduidingsgrens*

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 *Aan huis verbonden beroep*

Het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 *Aan huis verbonden bedrijf*

Een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

- 1.9 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels**
Een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.10 Andere geluidsgevoelige gebouwen**
Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.11 Archeologische deskundige**
Professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
- 1.12 Archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- 1.13 Archeologisch rapport**
In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;
- 1.14 Archeologische verwachting**
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.15 Archeologische waarde**
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.16 Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.17 Bebouwingspercentage**
Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;
- 1.18 Bed & Breakfast**
Een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van de betreffende woning;
- 1.19 Bedrijf**
Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.20 Bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.21 *Bedrijfsinstallatie:*

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.22 *Bedrijfsmatige exploitatie*

Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;

1.23 *Bedrijfsvloeroppervlak*

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling of ondergeschikte horeca, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 *Bedrijfswoning*

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

1.25 *Belemmeringenstrook*

Een in het Bevb vastgelegde strook gereserveerd voor werkzaamheden van de leidingexploitant. Deze strook wordt ook wel zakelijk rechtstrook genoemd. In deze strook mag enkel bebouwing ten behoeve van de leiding worden gerealiseerd. Daarnaast mogen er zonder omgevingsvergunning geen grondroerende activiteiten plaatsvinden.

1.26 *Beperkt kwetsbaar object*

- a Verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b Kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c Kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d Objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.27 *Bestaand*

- a Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

- 1.28 Bestemmingsgrens**
De grens van een bestemmingsvlak;
- 1.29 Bestemmingsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.30 Bijgebouw**
Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.31 Bouwen**
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.32 Bouwgrens**
De grens van een bouwvlak;
- 1.33 Bouwlaag**
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.34 Bouwperceel**
Een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
- 1.35 Bouwvlak**
Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.36 Bouwvlakgrens**
De grens van een bouwvlak;
- 1.37 Bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.38 Bouwwerk**
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.39 Brutovloeroppervlak**
De totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienst ruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

- 1.40 Dakkapel**
Een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- 1.41 Dakopbouw**
Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;
- 1.42 Detailhandel**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.43 Dienstverlening**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.44 Eerste bouwlaag**
De bouwlaag op de begane grond;
- 1.45 Erftoegangsweg**
Een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;
- 1.46 Erker**
Een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;
- 1.47 Erotisch getinte vermaaksfunctie**
Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- 1.48 Extensief recreatief medegebruik**
Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;
- 1.49 Evenement**
Een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;
- 1.50 Gebiedsontsluitingsweg**
Een weg die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel heeft met veelal een scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h; buiten de bebouwde kom 80 km/h.

- 1.51 Gemeentelijke archeologisch deskundige**
Professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;
- 1.52 Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.53 Gebruiken**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.54 Geluidsbelasting vanwege een industrieterrein**
De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.55 Geluidsbelasting vanwege het wegverkeer**
De gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (L_{den}) uitdrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- 1.56 Hogere grenswaarde**
Een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;
- 1.57 Hoofdgebouw**
Een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- 1.58 Horeca**
Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- 1.59 Inwoning**
Twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;
- 1.60 Kantoor**
Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen in-

stellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemers niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.61 Kwetsbaar object

- a Woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1 ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2 scholen;
 - 3 gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c Gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1 kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2 complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.62 LPG-doorzet

De doorzet van LPG in m³ per jaar;

1.63 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.64 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.65 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.66 Mantelzorg

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.67 Nadere eis

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.68 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

- 1.69 Normaal onderhoud, gebruik en beheer**
Een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;
- 1.70 Omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.71 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.72 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.73 Ondersteunende horeca**
Een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, en welke:
a Uitsluitend open staat voor degenen die primair komen voor de hoofdactiviteit;
b Waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en waar alleen kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank worden verstrekt. Arrangementen met horeca mogen niet worden toegepast en aan of bij de openbare weg worden geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;
- 1.74 Overkapping**
Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
- 1.75 Peil**
a Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c Indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- 1.76 Prostitutie**
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.77 Rijstrook**
Onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering;

- 1.78 Seksinrichting**
Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.79 Slopen**
Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;
- 1.80 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
- 1.81 Staat van Horeca-activiteiten**
Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;
- 1.82 Uitbouw**
Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.83 Uitvoeren**
Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;
- 1.84 Verkoopvloeroppervlak**
De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 1.85 Volumineuze goederen**
Goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf producten, automobielen, motorfietsen, boten, caravans, e.d.;
- 1.86 Voorgevel**
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- 1.87 Wijziging**
Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.88 Woning**
Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.89 Woonark

Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig die feitelijk niet geschikt is om mee te varen;

1.90 Woonboot

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet. Onder te verdelen in:

- a woonark;
- b woonschip;
- c woonvaartuig.

1.91 Woonschip

Een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip, met een (grotendeels) authentiek karakter;

1.92 Woonvaartuig

Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met een gehele of gedeeltelijke opbouw.

1.93 Woonwagen

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

1.94 Woonwagenterrein

Een terrein bestaande uit meerdere standplaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1.1 De afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens
Tussen de zijdelingse grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.3 De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.1.5 De horizontale diepte van een gebouw
De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
- 2.1.6 De inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.1.8 De oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met uitzondering van:
 - 1 detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel;
 - 2 horeca;
 - 3 zelfstandige kantoren;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;
- f uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg';
- g uitsluitend een wasplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasplaats';

met dien verstande dat:

- h bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedrijfsgebonden kantoren wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal: 1 m;
- b de bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal: 2 m;
- c de bouwhoogte lichtmasten bedraagt maximaal: 6 m;

Bedrijfsinstallaties voldoen aan de volgende kenmerken:

- d gebouwd binnen een bouwvlak;
- e hoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;

- b de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen;

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer;
- b bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c vuurwerkbedrijven;
- d inrichtingen die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage van het Besluit m.e.r.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 **Gemengd**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening;
- b detailhandel;
- c wonen vanaf de tweede bouwlaag;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e groenvoorzieningen;
- f straatmeubilair;
- g nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan:

- a op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied: 1 m;
- b op overige gronden: 2 m.

4.3 **Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e extensief recreatief medegebruik;
- f straatmeubilair;
- g nutsvoorzieningen;
- h erfontsluitingen en verbindingen tussen naastgelegen hoofdwegen en parallelweg;
- i een kunstwerk ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kunstwerk";

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m;
- c de bouwhoogte van een kunstwerk bedraagt maximaal 6 m.

Artikel 6 **Maatschappelijk**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;
- f wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
met dien verstande dat:
- g uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' onderwijsinstellingen zijn toegestaan;
- h uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang is toegestaan.
- i uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' zorginstellingen zijn toegestaan;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen erf- en terreinafscheidingen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

6.3 **Afwijking van de bouwregels**

6.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen;

- 6.3.2 Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 voor het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
- a het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
 - b het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1.10; tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is;
- b kwetsbare objecten, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toevoegen of verwijderen van aanduidingen ten behoeve van het toestaan of verwijderen van maatschappelijke voorzieningen die als (beperkt) kwetsbaar object zijn aangemerkt, mits:

- a ter plaatse aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b de milieudienst om advies is gevraagd.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportactiviteiten in maximaal in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;
- f ondergeschikte buitenschoolse opvang;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en bestaande ondersteunende horeca.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers bedraagt maximaal: 8 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal: 2 m.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2.2 onder a voor een grotere hoogte van lichtmasten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte bedraagt maximaal 20 m;
- b het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c ter plaatse geen onaanvaardbare lichthinder voor omwonenden ontstaat.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen;
- b een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Erkers

In afwijking van lid 2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de hoogte van erfscheidingen bedraagt 1 m.

8.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2.2 voor nieuwe erkers met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m²;
- b bouwhoogte maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m;
- e er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a erftoegangswegen;
 - b gebiedsontsluitingswegen ter plaatse van de Engelendaal, provinciale weg N446, Voorhoflaan, Buitenhoflaan en Heinsiuslaan waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken met dien verstande dat het aantal rijstroken van de Engelendaal 2x2 mag bedragen;
 - c wandel- en fietspaden;
 - d parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - e straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g in- en uitritten;
 - h waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- alsmede voor:
- i garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen met een bouwhoogte van maximaal 3 m ter plaatse van de aanduiding garageboxen.

9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal : 8 m;
- b de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal: 10 m.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b extensief recreatief medegebruik;

alsmede voor:

- c aanlegsteigers, drijvende vlonders of overkragingen ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' met dien verstande dat per direct aangrenzend bouwperceel maximaal 1 steiger, vlonder of overkraging per bouwperceel mag worden aangelegd; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt maximaal: 3 m;
- b de bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal: 1 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, in die gedeelten waar ingevolge lid 1 van dit artikel steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

Artikel 11 **Wonen**

11.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal het bestaande aantal woningen;
 - b aan huis verbonden beroep mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
 - c nutsvoorzieningen;
- alsmede voor:
- d een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - e een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - f een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
 - g bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

11.2 **Bouwregels**

11.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 3m geen gebouwen worden gebouwd;

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m.
- c meer dan 50% van de in lid 1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e in afwijking van a tot en met d mogen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geheel worden bebouwd.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen;
- b de bouwhoogte van erfscheidingen bedraagt 2 m.

11.3 Afwijking van de bouwregels

11.3.1 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt;
- c het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping van een woning
- d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

11.3.2 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder voor het realiseren van een dakopbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de dakopbouw mag uitsluitend op de hoofdwooning worden gerealiseerd;
- b de bestaande goot- of boeihoogte blijft gehandhaafd;
- c de dakopbouw wordt in de vorm van een kap gerealiseerd;

11.3.3 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

11.4 Afwijking van de gebruiksregels

11.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c buitenopslag niet is toegestaan;
- d geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.

g De vloeroppervlakte van de gebouwen voor maximaal 30% gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden bedrijf.

11.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- b de voorwaarden genoemd onder lid 4.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 12 **Leiding - Gas**

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

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

- a een ondergrondse hoofdtransport gasleiding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding – gas;
- b het beheer en onderhoud van de leiding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) zijn op de in artikel bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mogen binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

12.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het toestaan van de in lid 1.1 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b advies is verkregen van de leidingbeheerder.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het permanent opslag van goederen.

12.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

12.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- e het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

12.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

12.5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

12.5.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

Artikel 13 **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding;
- b het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal: 55 m;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal: 3 m.

13.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

13.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

13.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

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

- a het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.
- e het leggen van kabels en leidingen;
- f het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

13.4.2 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

13.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

Artikel 14 **Waarde - Archeologie hoge trefkans**

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

14.3 Afwijking van de bouwregels

14.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

14.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in lid 3.1 is niet vereist, indien:

- a op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

14.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 3.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van een werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

14.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

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

- a het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.30 m;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

14.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

14.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 4.1, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m²;
- c op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

14.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde – Archeologie hoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 15 Waarde - Archeologie middelhoge trefkans

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwregels

15.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

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

15.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in lid 2.1, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

15.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 2.1 en lid 2.2 geldt niet voor:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- c een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde – Archeologie middelhoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 16 Waarde - Archeologie lage trefkans

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie lage trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Eisen bij omgevingsvergunning

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

16.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het archeologisch rapport, zoals bepaald in lid 2.1, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het Burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

16.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 2.1 en lid 2.2 geldt niet voor:

- a vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m²;
- c een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde – Archeologie lage trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 17 **Waterstaat - Waterkering**

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

17.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

17.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

17.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

17.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

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

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

17.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering

17.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Overschrijding bouwgrenzen

19.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
- b plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouw grens niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
 - 1 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
 - 2 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- d ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

19.1.2 Dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

19.2 Ondergronds bouwen

19.2.1 Ondergrondse bouw

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen;
- b gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

19.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;

- b de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

19.3 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

19.4 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 21 **Algemene aanduidingregels**

21.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

21.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

21.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 tot en met 11 mogen:

- a binnen een afstand van 100 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30.

21.1.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 1.2 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen en de provincie.

21.1.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 1.2 is toegestaan voor bouwwerken.

21.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

21.1.6 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen, zijnde, behoudens erf- en perceelsscheidingen, wordt vergroot tot maximaal 6 m.

22.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in lid 1 is slechts toegestaan, mits:

- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c het bouwwerk noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de gronden.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 24 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e de ruimte tussen bouwwerken.

4 Overgangs- en slotregels

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, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

25.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 1.1 met maximaal 10%.

25.1.3 Uitzondering

Lid 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 overgangsbepalingen 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/inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

25.2.2 Strijdig gebruik

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

Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.1, 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.

25.2.4 Uitzondering

Lid 2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Hoven.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 2012

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

CATEGORIE I "LICHTE HORECA"

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- crêperie;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- snackbar;
- tearoom;
- ijssalon;
- restaurant;
- bistro;
- bed & breakfast;
- hotel.

CATEGORIE II "MIDDELZWARE HORECA"

Horecabedrijven die normaal gesprokenook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- a bar;
- b bierhuis;
- c biljartcentrum;
- d café;
- e proeflokaal;
- f shoarma/grillroom;
- g zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van
- h feesten en muziek/dansevenementen).

CATEGORIE III "ZWARE HORECA"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- a dancing;
- b discotheek;
- c nachtclub;
- d partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en
- e muziek/dansevenementen).