

Bestemmingsplan

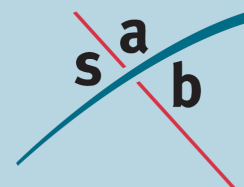
Oude Dorp

Gemeente Leiderdorp

Datum: 10 september 2012

Projectnummer: 91026

NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG01



Regels

INHOUD

1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	15
2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Agrarisch	16
Artikel 4	Bedrijf	17
Artikel 5	Cultuur en ontspanning	20
Artikel 6	Detailhandel	22
Artikel 7	Dienstverlening	24
Artikel 8	Groen	26
Artikel 9	Horeca	27
Artikel 10	Kantoor	29
Artikel 11	Maatschappelijk	31
Artikel 12	Tuin	34
Artikel 13	Verkeer	35
Artikel 14	Verkeer - Rijksweg	36
Artikel 15	Water	37
Artikel 16	Wonen	38
Artikel 17	Leiding - Gas	41
Artikel 18	Leiding - Water	43
Artikel 19	Waarde - Archeologie hoge trefkans	45
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie 1	47
Artikel 21	Waarde - Cultuurhistorie 2	48
Artikel 22	Waterstaat - Waterkering	50
3	Algemene regels	51
Artikel 23	Anti-dubbelregel	51
Artikel 24	Algemene bouwregels	52
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	55
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 28	Algemene wijzigingsregels	58
Artikel 29	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	59
4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 30	Overgangsrecht	60
Artikel 31	Slotregel	61

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *Plan*

Het bestemmingsplan Oude Dorp van de gemeente Leiderdorp;

1.2 *Bestemmingsplan*

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VG01 met bijbehorende regels en bijlagen.

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 Afvalinzamelsysteem**
Geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;
- 1.10 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;
- 1.11 Andere geluidsgevoelige gebouwen**
Gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- 1.12 Ander-werk**
Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;
- 1.13 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;
- 1.14 Archeologisch onderzoek**
Diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;
- 1.15 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;
- 1.16 Archeologische verwachting**
De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;
- 1.17 Archeologische waarde**
De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;
- 1.18 Automatenhal**
Een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het bieden van gelegenheid voor het spelen met gokkasten en spelletjesautomaten;
- 1.19 Bebouwing**
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.20 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;

- 1.21 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;
- 1.22 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;
- 1.23 Bedrijfsgebouw**
Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.24 Bedrijfsinstallatie:**
Bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.25 Bedrijfsmatige exploitatie**
Het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie;
- 1.26 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;
- 1.27 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;
- 1.28 Belemmeringenstrook**
Een in het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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;
- 1.29 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;

1.30 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.31 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.32 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.36 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;

1.37 Bouwperceel

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

1.38 Bouwvlak

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

- 1.39 Bouwvlakgrens**
De grens van een bouwvlak;
- 1.40 Bouwvlak**
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.41 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;
- 1.42 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.
- 1.43 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;
- 1.44 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;
- 1.45 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;
- 1.46 Dienstverlening**
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.47 Eerste bouwlaag**
De bouwlaag op de begane grond;
- 1.48 Erftoegangsweg**
Een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;
- 1.49 Erker**
Een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

- 1.50 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;
- 1.51 Extensief recreatief medegebruik**
Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;
- 1.52 Evenement**
Een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;
- 1.53 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.
- 1.54 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;
- 1.55 Gebouw**
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.56 Gebruiken**
Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.57 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;
- 1.58 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;
- 1.59 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;
- 1.60 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;

1.61 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;

1.62 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;

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

1.64 Kap

Een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden;

1.65 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;

1.66 LPG-doorzet

De doorzet van LPG in m³ per jaar;

1.67 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;

- 1.68 Maatvoeringsgrens**
De grens van een maatvoeringsvlak;
- 1.69 Maatvoeringsvlak**
Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;
- 1.70 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;
- 1.71 Nadere eis**
Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.72 Nevenactiviteit**
Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;
- 1.73 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;
- 1.74 Omgevingsvergunning**
Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.75 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;
- 1.76 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken**
Een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.77 Onderkomen**
Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.78 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;

1.79 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;

1.80 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;

1.81 Productiegebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.82 Prostitutie

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

1.83 Rijstrook

Onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering.

1.84 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.85 Slopen

Het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.86 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.87 Staat van Horeca-activiteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.88 Straatmeubilair

Bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts-)voorzieningen, zoals:

- a Verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- b Telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructievoor reclame;
- c Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie;
- d energievoorziening en brandkranen;
- e afvalinzamelsystemen;

1.89 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;

1.90 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.91 Verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.92 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.;

1.93 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;

1.94 Wijziging

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.95 Woning

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

1.96 Woonark

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

1.97 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.

1.98 Woonschip

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

1.99 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.

1.100 Woonwagen

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

1.101 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 Agrarisch

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische doeleinden;
- b behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarde;
- c voet- en fietspaden;
- d water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e groenvoorzieningen;
- f straatmeubilair;
- g nutsvoorzieningen;

met de bijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 *Bouwregels*

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 3.1 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.

3.3 *Afwijking van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 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.

Artikel 4 **Bedrijf**

4.1 **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;
- alsmede voor:
- f een 'scheepswerf van milieucategorie 4.1' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf';
 - g een 'kleiwarenfabriek van milieucategorie 4.1' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleiwarenfabriek';
 - h een 'aannemersbedrijf van milieucategorie 3.1' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
 - i een 'stomerij en chemische wasserij van milieucategorie 3.1' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stomerij';
 - j een 'herstelinrichting voor vrachtauto's van milieucategorie 3.2' als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten ' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - herstelinrichting;
 - k een 'bakkerij en detailhandel van milieucategorie 1' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bakkerij';
 - l ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning; met dien verstande dat:
 - m ter plaatse van de aanduiding 'opslag' alleen opslag is toegestaan; met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en wegen en paden.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

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

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a gebouwd minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b meer dan 50% van de in lid 4.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;

- c de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3m;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.3 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 voor-
gevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal: 1 m;
- b de bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorge-
vel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal: 2 m;
- c de bouwhoogte van lichtmasten en bedrijfsinstallaties bedraagt maximaal: 6 m;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maxi-
maal: 4 m.

4.3 **Afwijking van de bouwregels**

4.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zo-
ver:

- 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;

4.3.2 Kap op bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het be-
paalde in lid 4.2.2 voor het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de
hoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid
niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy);

4.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het be-
paalde in lid 4.2.3 voor het realiseren van overige bouwwerken, geen gebouwen zijn-
de, 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.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een ge-
bruik 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.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 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.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Toestaan milieucategorie

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.

4.6.2 Schrappen of wijzigen milieucategorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

- a het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf' of 'specifieke vorm van bedrijf - kleiwarenfabriek' indien de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
- b het wijzigen van de milieucategorie indien dit in een milieuvergunning / melding is vastgelegd;

4.6.3 Wijzigen in Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door het wijzigen van de bestemming 'Bedrijven' in de bestemming 'Wonen' indien de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd mits:

- a de bestaande bouwvlakken niet worden vergroot;
- b de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- c de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
- e de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- f het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- g voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- h geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- i het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- j het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en Ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een danscentrum;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;
- f één bedrijfswoning;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt 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.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a gebouwd minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b meer dan 50% van de in lid 5.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- c de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3m;
- d de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

5.3 Afwijking van de bouwregels

5.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 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;

5.3.2 Kap op bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 voor het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de de hoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' te wijzigen bestemming in de bestemming 'Wonen' indien de huidige functie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 6 **Detailhandel**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
 - b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - c groenvoorzieningen;
 - d straatmeubilair;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, 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.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

6.3 **Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 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;

6.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen bestemming in de bestemming 'Wonen' indien de detailhandelsfunctie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);

- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 7 **Dienstverlening**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;
- f één bedrijfswoning;

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

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt 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.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

7.3 **Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 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;

7.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen bestemming in de bestemming 'Wonen' indien de dienstverleningsfunctie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);

- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 8 Groen

8.1 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; met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

8.2.2 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.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca tot en met maximaal de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
 - b horeca tot en met maximaal de categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding horeca tot en met categorie 2;
 - c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - d groenvoorzieningen;
 - e straatmeubilair;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g maximaal één bedrijfswoning per bestemmingsvlak;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt 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.

9.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b meer dan 50% van de in lid 9.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- c de hoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3m;
- d de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

9.3 Afwijking van de bouwregels

9.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 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.

9.3.2 Kap op bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 voor het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de de hoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

9.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3 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.

9.4 **Afwijking van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien de horecafunctie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 10 **Kantoor**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kantoren;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c groenvoorzieningen;
- d straatmeubilair;
- e nutsvoorzieningen;

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

10.2 **Bouwregels**

10.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt 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.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

10.3 **Afwijking van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 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.

10.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien de kantoorfunctie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezig cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);

- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 11 **Maatschappelijk**

11.1 **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 een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- met dien verstande dat:
- g ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
 - h ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang' uitsluitend een begraafplaats is toegestaan;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven.

11.2 **Bouwregels**

11.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de goot- en bouwhoogte bedraagt 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.

11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b meer dan 50% van de in lid 11.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- c de hoogte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,3m;
- d de diepte van aan- en uitbouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

11.3 Afwijking van de bouwregels

11.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 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;

11.3.2 Kap op bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 voor het bouwen van een kap op een bijgebouw waarbij de hoogte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m en de bouwmogelijkheid niet leidt tot een onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

11.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 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.

11.4 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 andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in lid 11.1; tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is;
- b kwetsbare objecten, tenzij uit een specifieke aanduiding volgt dat dit mogelijk is.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 (Beperkt) kwetsbare objecten

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.

11.5.2 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien de maatschappelijke functie ter plaatse is beëindigd, mits:

- a de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek niet wordt aangetast;
- b de omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
- d de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- e het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- f voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- g geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- h het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- i het nieuwe groepsrisico verantwoord is en ten behoeve van de verantwoording vooraf advies is ingewonnen van de Brandweer.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder begrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

12.2.2 Erkers

In afwijking van lid 12.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

12.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 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 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt;
 - b wandel- en fietspaden;
 - c parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - d straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f in- en uitritten;
 - g waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- alsmede voor:
- h gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

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

13.2.2 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 14 Verkeer - Rijksweg

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Rijksweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2x3 bedraagt;
 - b groenvoorzieningen;
 - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder luidfels, tunnelbak en (geluid)schermen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals geluidschermen, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 15 Water

15.1 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;
 - d in afwijking van sub c mogen in de Does aanlegsteigers ten dienste van aangrenzende percelen voor pleziervaart aanwezig zijn;
 - e een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder dammen en/of duikers.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

15.3 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 15.1 van dit artikel steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

Artikel 16 **Wonen**

16.1 **Bestemmingsomschrijving**

16.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maximaal het bestaande aantal woningen;
 - b in afwijking van a bedraagt het maximum aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal;
 - c aan huis verbonden beroep of bedrijf, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van het vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 50m² waarbij geldt dat:
 - 1 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;
 - 2 de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
 - 3 buitenopslag niet is toegestaan;
 - d geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
 - e nutsvoorzieningen;
 - f water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - g groenvoorzieningen;
- alsmede voor:
met dien verstande dat:
- h ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend gebouwde parkeervoorzieningen en bergingen zijn toegestaan;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen.

16.1.2 Aanvullende doeleinden

De voor Wonen aangewezen gronden zijn voorts bestemd voor:

- a ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens voor een detailhandelsfunctie op de begane grondlaag;
- b ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens voor dienstverlening op de begane grondlaag;
- c ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' tevens voor de categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grondlaag;
- d ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' tevens voor de categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grondlaag;
- e ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor een opslagfunctie op de begane grondlaag;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – galerie' tevens voor een galerie;
- g ter plaatse van de aanduiding 'atelier' tevens voor een atelier;
- h ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor.

16.2 **Bouwregels**

16.2.1 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;
- 16.2.2 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 3 m;
 - c gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - d meer dan 30% van de in lid 1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
 - e de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- 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 van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m.
- 16.3 Afwijking van de bouwregels**
- 16.3.1 Dakterrassen
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 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.
- 16.3.2 Dakopbouwen
- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 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;
 - d het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast;
 - e de bouwmogelijkheid leidt niet onevenredige hinder voor omwonenden (schaduwwerking of privacy).

- 16.3.3 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2 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.
- 16.3.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.3 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.

16.4 Afwijking van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of 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 16.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd binnen de bestemming aanduidingen toe te voegen of te schrappen waarbij:
- a geen onevenredige hinder voor de woonomgeving mag ontstaan;
 - b functiewisselingen naar detailhandel, horeca of bedrijf alleen zijn toegestaan als binnen het plangebied geen toename plaatsvindt van het aantal bestaande vestigingen aan detailhandel, horeca of bedrijven zoals moet blijken uit een gewijzigde bestemming ex artikel 3.6 Wro;
 - c een functiewisseling alleen is toegestaan indien op het betreffende perceel van oudsher een dergelijke functie aanwezig was dan wel dat de functiewisseling wenselijk wordt geacht in verband met het instandhouden van het voorzieningenaanbod in de wijk;
 - d voorzien wordt in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Artikel 17 **Leiding - Gas**

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 Algemeen

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, naast 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.

17.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn op de in artikel bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

17.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

17.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2 voor het toestaan van de in lid 17.1.1 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.

17.4 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.

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

17.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 17.1 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 verharden 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.

17.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.5.1 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.

17.5.3 Verlening

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

17.5.4 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 18 **Leiding - Water**

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a een ondergrondse waterleiding;
- 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.

18.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

18.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2 voor het toestaan van de in lid 18.1 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.

18.4 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.

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

18.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 18.1 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 verharden 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.

18.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.5.1 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.

18.5.3 Verlening

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

18.5.4 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 19 Waarde - Archeologie hoge trefkans

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.2 Bouwregels

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

19.3 Afwijking van de bouwregels

19.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 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.

19.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in lid 19.3.1 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;

19.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 19.3.1, 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.

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

19.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 19.1 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.

19.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1 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.

19.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 19.4.1, 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.

19.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 19.4.1 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.

19.5 **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 20 **Waarde - Cultuurhistorie 1**

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie 1 aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing.

20.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

20.3 Afwijking bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2, met dien verstande dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied; een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

20.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

20.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

20.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 wijzigen door de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 te verkleinen, te verwijderen of te vergroten, dan wel nieuwe gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 1 toe te voegen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Artikel 21 **Waarde - Cultuurhistorie 2**

21.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde – Cultuurhistorie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

21.2 **Bouwregels**

Op en onder de in artikel 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

21.3 **Afwijking bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2 met dien verstande dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied; een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

21.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 21.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het afgraven, woelen, menging, diepploegen en egaliseren;
- b het ophogen van gronden;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen, baggeren of dempen van sloten, vijvers en andere watergangen;
- d het aanleggen of rooien van bomen;

21.4.2 Voorwaarden

- a een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat de cultuurhistorische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig wordt aangetast;
- b voor zover de in lid 21.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde, kan een omgevingsvergunning worden verleend indien daaraan de voorwaarden wordt verbonden met een de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de cultuurhistorische waarde blijft behouden.

21.4.3 Advies deskundige

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de deskundige, omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

21.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a het gaat om werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b de werken en werkzaamheden reeds 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.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 wijzigen door de gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 te verkleinen, te verwijderen of te vergroten, dan wel nieuwe gronden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 toe te voegen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 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.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

22.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

22.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

22.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.1 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

22.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 22.1 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 verharden 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.

22.4.2 Advies beheerder waterkering

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

22.4.3 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 23 Anti-dubbelregel

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

Artikel 24 **Algemene bouwregels**

24.1 Overschrijding bouwgrenzen

24.1.1 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.

24.1.2 Vlaggemasten, antennemasten, lichtreclames en schoorstenen

Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 8 m overschrijden.

24.1.3 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.

24.2 Ondergronds bouwen

24.2.1 Ondergrondse bouwen

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.

24.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.1 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 meter 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.

24.3 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.

24.4 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.

24.5 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 25 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 26 **Algemene aanduidingsregels**

26.1 vrijwaringszone - kasteelbiotoop

26.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone – kasteelbiotoop zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de kasteelbiotoop als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element.

26.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in hoofdstuk 2 bedoelde bestemming mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

26.1.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.1.1 voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van een archeologisch deskundige;

26.1.4 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 26.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen van gronden;
- b het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur;
- c het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting.

26.1.5 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van een archeologisch deskundige;

26.1.6 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.

26.2 geluidzone - industrie

26.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding geluidzone - industrie zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

26.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouw worden gebouwd.

26.2.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

26.3 wro- wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan ter plaatse van de wro-zone – wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin ten behoeve van een functionele en ruimtelijke herinrichting van het gebied, onder de volgende voorwaarden:

- a ten hoogste drie woningen mogen worden gebouwd waarbij de bouw van een aan de woning gebouwde praktijkruimte tevens mogelijk is;
- b bij de herinrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke karakteristiek van het gebied waarbij in elk geval:
 - 1 de bestaande voorgevelrooilijnen in acht worden genomen;
 - 2 door architectonische detaillering, een harmonische inpassing van de hoofdbouwen in het straatbeeld wordt gerealiseerd;
 - 3 de woningen dienen georiënteerd te zijn op de Tuinstraat;
 - 4 de voorgevel van de woningen dient te worden gesitueerd binnen een zone van ten minste 6 m en ten hoogste 8 m uit de as van de aangrenzende weg
- c de aanwezige bedrijfsfuncties mogen worden gehandhaafd;
- d er dient voorzien te worden in een parkeerplaats per woning op eigen terrein en voor de (te handhaven) bedrijven 1 parkeerplaats per 60 m² bedrijfsvloeroppervlak;
- e de wijzigingsbevoegdheid wordt slechts toegepast indien de functionele en ruimtelijke herinrichting geen onevenredige afbreuk doet aan de in de omgeving aanwezige en te handhaven bedrijfsfuncties.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1 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.

27.2 Voorwaarden afwijking

Afwijking als bedoeld in lid 27.1 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 28 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 29 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 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 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.

30.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 30.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 30.1.1 met maximaal 10%.

30.1.3 Uitzondering

Lid 30.1.1 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.

30.2 Overgangsrecht gebruik

30.2.1 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.

30.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 30.2.1, 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.

30.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 30.2.1, 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.

30.2.4 Uitzondering

Lid 30.2.1 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oude Dorp'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 10 september 2012.