

# REGELS

behorende bij het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" van de gemeente Borsele.

## HOOFDSTUK 1

### INLEIDENDE REGELS

#### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011" van de gemeente Borsele;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.BPHH2011-0999 met de bijbehorende regels;
3. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0654.BPHH2011-0999;
4. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aaneengebouwd**: blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
7. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
8. **achtererf**: gedeelte van het erf dat gelegen is achter de achtergevelrooilijn;
9. **achtergevel**: de meest van de wegzijde afgekeerde gevel van een gebouw;
10. **achtergevellijn**: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;
11. **achtergevelrooilijn**: denkbeeldige lijn die gelegen is op de helft van de afstand tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel met een maximum van 15 meter achter de voorgevel;
12. **afgewerkt bouwterrein**: de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, omringt;
13. **archeologisch deskundige**: de gemeentelijke of de provinciale archeoloog dan wel een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van archeologie;
14. **archeologische waarde**: de in het kader van dit plan aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door structuren (fundamenten e.d.) of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct gelegen onder het aardoppervlak;

15. **architectonische waarde:** de in het kader van dit plan aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de gevels, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
16. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
17. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
18. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
19. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
20. **bedrijfs- en beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorende aanbouw, uitbouw of bijgebouw voor bedrijfs- en/of beroepsmatige activiteiten, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en het bedoelde gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
21. **bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts bestemd is voor huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens aanwezigheid daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein;
22. **bestaand:** aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
23. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
24. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
25. **bijgebouw:** een aan het hoofdgebouw gebouwd of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
26. **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;
27. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
28. **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;
29. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
30. **bouwperceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
31. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
32. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
33. **café:** een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren;

34. **cafeteria/snackbar/afhaal-service**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken;
35. **cultuurhistorische waarde**: de in het kader van dit plan aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;
36. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
37. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij de baliefunctie een essentieel onderdeel vormt;
38. **discotheek/bar/dancing**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dans een wezenlijk onderdeel vormen;
39. **erf**: al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw;
40. **extensieve dagrecreatie**: die vormen van dagrecreatie die zijn gericht op de beleving van en/of kennismaking met natuur, landschap en cultuur van het platteland dan wel de plattelandskernen, wandelend, per fiets, of te paard;
41. **feestzaal**: een ruimte gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
42. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
43. **gemeentelijke kwaliteitscoördinator**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw dan wel architectuur;
44. **geschakeld**: blok waarbij de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;
45. **gestapeld**: een hoofdgebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven, beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
46. **geomorfologische waarde**: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door een karakteristieke hogere dan wel lagere ligging, veroorzaakt door de ontstaansgeschiedenis van het grondgebied;
47. **gevellijn**: zie voorgevellijn;
48. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
49. **horecabedrijf**: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
50. **hotel/motel**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht);
51. **kantoor(ruimte)**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord

- wordt gestaan en geholpen, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
52. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
53. **landschapswaarden:** de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
54. **lint:** vrijwel aaneengesloten bebouwing waarbij een blok uit maximaal twee aaneengebouwde hoofdgebouwen bestaat;
55. **logies en ontbijt:** een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, ondergeschikt aan de (woon)bestemming;
56. **lunchroom:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet alcoholische dranken;
57. **maatvoeringsvlak:** een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
58. **maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
59. **milieudeskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
60. **natuurwaarde:** de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
61. **nutsvoorzieningen:** voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
62. **pension:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;
63. **peil:**
- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt;
  - bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
  - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
64. **restaurant:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
65. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
  - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
  - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
  - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
66. **tuin-/erfafscheiding:** bouwwerk geen gebouw zijnde, ter afbakening van eigendommen.
67. **twee-aaneen:** blok van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

68. **(netto) v.v.o./verkoopvloeroppervlak:** de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;
69. **voorerf:** gedeelte van het erf dat gelegen is voor de voorgevellijn;
70. **voorgevel:** de meest naar de wegzijde gekeerde gevel van een gebouw;
71. **voorgevellijn:** denkbeeldige of op de kaart aangegeven lijn die strak langs de voorgevel van een hoofdgebouw loopt tot aan de zijdelingse bouwperceelsgrenzen;
72. **vrijstaand:** een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
73. **Wabo:** de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
74. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
75. **weg:** weg als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
76. **windturbine:** een windturbine is een machine met rotorbladen, waarmee door middel van windkracht elektriciteit wordt opgewekt;
77. **Wabo:** de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
78. **woning:** een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
79. **Wro:** de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
80. **zijerf:** gedeelte van het erf dat begrensd wordt door de zijgevellijn van het hoofdgebouw, de voorgevellijn en de achtergevelrooilijn;
81. **zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
82. **zijgevellijn:** (denkbeeldige) lijn die strak loopt langs de zijgevel van een gebouw tot aan de voorste en achterste bouwperceelsgrens.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:** vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4. **de breedte en diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
7. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **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;
9. **het bebouwde oppervlak:** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak:** binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten

## HOOFDSTUK 2

### BESTEMMINGSREGELS

#### Artikel 3

#### Bedrijf

### 3.1 Bestemmingomschrijving

#### 3.1.1 Bestemming

De voor "**Bedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening": uitsluitend een nutsvoorziening;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": het wonen ten dienste van het bepaalde in a;
- d. verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

#### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;

- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": één bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter.

### 3.2.2 Bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bedrijfswoningen met aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- b. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- c. bij iedere bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de totale hoogte maximaal 7 meter;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2.2, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, sub b, mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 3.2.1, sub c, tot een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen;

- c. lid 3.2.2, sub d, mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 3.2.3, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 De in lid 3.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1, sub a, b, c en d winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1.1, sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 3.1.1, sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;

3.5.2 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.1 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid genoemde criterium voor het verlenen van een omgevingsvergunning is voldaan.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

#### **3.6.2 Bestemmingswijziging**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 1", de bestemming "Bedrijf" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat:

1. maximaal 8 woningen zijn toegestaan;
2. de maximale goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter, respectievelijk 8 meter bedraagt;
3. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;



6. de regels ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

3.6.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende lid 3.6.1 genoemde criterium voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

## Artikel 4

### Bos

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1 Bestemming

De voor "**Bos**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap;
- b. bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende voorzieningen.

##### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het landschapsbeeld en/of natuurwaarden;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregel

##### 4.4.1 Gebruiksverbod

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 5

**Detailhandel****5.1 Bestemmingsomschrijving**5.1.1 Bestemming

De voor "**Detailhandel**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning": het wonen ten dienste van het bepaalde in a;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**5.2 Bouwregels**5.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. de breedte van een gebouw zal minimaal 4,8 meter bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

**5.3 Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel voor tenminste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw in de op de kaart aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. lid 5.2.1, sub e mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 5.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

5.3.2 De in lid 5.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.4.1 Bestemmingswijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 2", de bestemming "Detailhandel" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat:

1. maximaal 2 woningen mogen worden opgericht;
2. de bebouwingstypologie bestaat uit "vrijstaand", "twee-aaneen" of "specifieke bouwaanduiding – lint";
3. de maximale goot- en bouwhoogte maximaal 4 meter, respectievelijk 8 meter bedraagt;
4. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
7. de regels ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

## Artikel 6

### Gemengd

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

### 6.1.1 Bestemming

De voor "**Gemengd**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a dan wel zelfstandig;
- c. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 6.2 **Bouwregels**

### 6.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 3 meter.

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 6.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van leilindeframe's 4 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 6.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.1, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 6.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.3.2 De in lid 6.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.2.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## Artikel 7

### Gemengd-1

## 7.1 **Bestemmingsomschrijving**

### 7.1.1 Bestemming

De voor "**Gemengd-1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a en b dan wel zelfstandig;
- d. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.2 **Bouwregels**

### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn;
- c. de breedte van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 4,8 meter;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

### 7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 7.2.3, sub a mag voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 7.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van leilindeframe's 4 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde onder lid 7.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

7.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 7.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 7.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

7.3.2 De in lid 7.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## Artikel 8

### **Groen**

## 8.1 **Bestemmingsomschrijving**

### 8.1.1 Bestemming

De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 8.2 **Bouwregels**

### 8.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen” zijn gebouwen uitgesloten.

### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  - antennes: 5 meter;
  - speeltoestellen: 4 meter;
  - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  - ballenvangers: 5 meter;
  - leilindeframe's: 4 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 8.3 **Afwijken van de bouwregels**

8.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.1, sub c, tot een kortere afstand tot de perceelsgrens;
- b. lid 8.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

8.3.2 De in lid 8.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 9

### **Horeca**

## 9.1 **Bestemmingsomschrijving**

### 9.1.1 Bestemming

De voor “**Horeca**” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1 tot en met 2b van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca-bar/dancing”: tevens een bar/dancing;

- c. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van horeca-partycentrum”: tevens een partycentrum;
- d. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”: het wonen ten dienste van het bepaalde in a;
- e. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 9.2 **Bouwregels**

### 9.2.1 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. de breedte van een gebouw zal minimaal 4,8 meter bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 9.2.2, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## 9.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 9.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel voor tenminste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw in de op de kaart aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd;



b. lid 9.2.1, sub e mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;

c. lid 9.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

9.3.2 De in lid 9.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1, sub a en b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## Artikel 10

### Maatschappelijk

#### 10.1 Bestemmingsplanomschrijving

##### 10.1.1 Bestemming

De voor "**Maatschappelijk**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats": uitsluitend een begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding "feestzaal": een feestzaal met activiteiten voor zover deze voorkomen in categorie 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening": tevens een speelvoorziening;
- f. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2 Bouwregels

##### 10.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage daar waar een dergelijk percentage is opgenomen;

- b. gebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij gebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal voor:
  - antennes: 5 meter;
  - speeltoestellen: 4 meter;
  - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  - ballenvangers: 5 meter;
  - leilindeframe's: 4 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 10.2.1, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 10.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

10.3.2 De in lid 10.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### 10.4 Wijzigingsbevoegdheid

#### 10.4.1 Bestemmingswijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone-wijzigingsgebied 3", de bestemming "Maatschappelijk" te wijzigen in de bestemming "Wonen" met dien verstande dat:

1. aaneengebouwde en/of gestapelde woningen mogen worden opgericht;
2. de maximale goothoogte 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt;
3. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
5. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
6. de regels ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

## Artikel 11

**Overig - Schuur****11.1 Bestemmingsomschrijving**11.1.1 Bestemming

De voor "**Overig - Schuur**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. schuren en andere opstallen ten dienste van opslag, berging en stalling.

11.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen.

**11.2 Bouwregels**11.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. indien een dakhelling wordt toegepast, bedraagt de helling minimaal 30<sup>0</sup>.

## Artikel 12

**Recreatie****12.1 Bestemmingsomschrijving**12.1.1 Bestemming

De voor "**Recreatie**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinen;
- b. verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**12.2 Bouwregels**

### 12.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen per volkstuin bedraagt niet meer dan 12 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter.

### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

## 12.3 **Afwijken van de bouwregels**

12.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.2, sub a tot een hoogte van maximaal 10 meter.

12.3.2 De in lid 12.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 13

### **Sport**

## 13.1 **Bestemmingsomschrijving**

### 13.1.1 Bestemming

De voor "**Sport**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de sportactiviteiten;
- c. verhardingen, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 13.2 **Bouwregels**

### 13.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat.

### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  - antennes: 5 meter;
  - speeltoestellen: 4 meter;
  - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  - sportveldverlichting: 15 meter;
  - ballenvangers: 5 meter;
  - leilindeframe's: 4 meter;
  - tribunes: 5 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 13.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

13.3.2 De in lid 13.3.1 genoemde afwijking bij omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 14

### Verkeer

## 14.1 Bestemmingsomschrijving

### 14.1.1 Bestemming

De voor "**Verkeer**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen, wegen, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garage": uitsluitend garageboxen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-alarmmast": tevens een alarmmast;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer-pinzuil".

### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 14.2 **Bouwregels**

### 14.2.1 Gebouwen

Gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1, sub a, mogen garageboxen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- e. de breedte van één garagebox bedraagt maximaal 3 meter.

### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  - antennes: 5 meter;
  - speeltoestellen: 4 meter;
  - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
  - leilindeframe's: 4 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

## 14.3 **Afwijken van de bouwregels**

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.1, sub b en e, mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 14.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

14.3.2 De in lid 14.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3.1, sub a en b winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## Artikel 15

### **Water**

## 15.1 Bestemmingsomschrijving

### 15.1.1 Bestemming

De voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

## 15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

15.3.2 De in lid 15.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 16

### Wonen

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

### 16.1.1 Bestemming

De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 16.2 Bouwregels

### 16.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “aaneengebouwd”: mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “gestapeld”: mag per bouwvlak één hoofdgebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwvlakken met de “specifieke bouwaanduiding-geschakeld”: mogen uitsluitend geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de bouwvlakken met de “specifieke bouwaanduiding-lint”: mogen uitsluitend maximaal twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “twee-aaneen”: mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “vrijstaand”, “specifieke bouwaanduiding-vrijstaand-3” en “specifieke bouwaanduiding-vrijstaand-4”: mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- h. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- i. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 16.1.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| “aaneengebouwd” | 4,80 meter; |
| “gestapeld”     | 4,80 meter; |
| “geschakeld”    | 6 meter;    |
| “lint”          | 5 meter.    |
| “vrijstaand-3”  | 6 meter;    |
| “vrijstaand-4”  | 6 meter;    |
| “twee-aaneen”   | 5 meter;    |
| “vrijstaand”    | 6 meter.    |
- j. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| “aaneengebouwd” | niet van toepassing;       |
| “gestapeld”     | niet van toepassing;       |
| “geschakeld”    | 3 meter (aan één zijde);   |
| “lint”          | 0,5 meter (aan één zijde); |
| “vrijstaand-3”  | 3 meter (aan één zijde);   |
| “vrijstaand-4”  | 3 meter;                   |
| “twee-aaneen”   | 3 meter (aan één zijde);   |
| “vrijstaand”    | 3 meter.                   |



- k. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- l. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- m. de achtergevel mag de achtergevelrooilijn niet overschrijden;
- n. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.1, sub m mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-bouwdiepte" de achtergevelrooilijn worden overschreden, met dien verstande dat de afstand tussen de voorgevel en achtergevel maximaal 15 meter bedraagt;
- o. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.1, sub m mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding-vrijstaand-4" de achtergevelrooilijn worden overschreden;
- p. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mogen niet meer hoofdgebouwen worden gebouwd dan het aangegeven aantal.

#### 16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" zijn uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- c. de bebouwde oppervlakte van het achtererf mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 16.2.2, sub b mag voor achtererven groter dan 80 m<sup>2</sup> dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;
- f. de afstand tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
 

"aaneengebouwd"	niet van toepassing;
"gestapeld"	niet van toepassing;
"geschakeld"	niet van toepassing;
"lint"	0,5 meter (aan één zijde);
"vrijstaand-3"	3 meter (aan één zijde);
"vrijstaand-4"	niet van toepassing;
"twee-aaneen"	niet van toepassing;
"vrijstaand"	3 meter (aan één zijde).
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

#### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;

- b. in afwijking van het onder lid 16.2.3, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2.1, sub h voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel voor tenminste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw in de op de kaart aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. lid 16.2.1, sub j voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens;
- c. lid 16.2.1, sub k mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 16.2.2, sub g voor een kortere afstand tot op de voorgevellijn;
- e. lid 16.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- f. lid 16.2.1, sub b t/m g, voor het onderling uitwisselen van de (specifieke) bouwaanduidingen "vrijstaand", "twee-aaneen", "aaneengebouwd", "geschakeld" "lint" en "gestapeld" binnen de bestemming "Wonen".

16.3.2 De in lid 16.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.3.1, sub a, b, d en e winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### 16.4 Specifieke gebruiksregel

#### 16.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van de gronden voor windturbines.

#### 16.4.2 Toegestaan gebruik

- a. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "bed & breakfast" is het toegestaan maximaal 40 m<sup>2</sup> van een woning en/of daarbij behorende aan-/uitbouw of bijgebouw te gebruiken ten behoeve van logies en ontbijt;
- b. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "praktijkruimte" is het toegestaan maximaal 40 m<sup>2</sup> van een woning en/of daarbij behorende aan-/uitbouw of bijgebouw te gebruiken ten behoeve van praktijkruimte;

- c. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "beroep aan huis" is het toegestaan maximaal 40 m<sup>2</sup> van een woning en/of daarbij behorende aan-/uitbouw of bijgebouw te gebruiken ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- d. Het bepaalde in lid 16.4.2, sub a, b en c is toegestaan met dien verstande dat het bedoelde gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het niet gaat om het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
4. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreffen die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## 16.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 16.5.1 Afwijkingen bij omgevingsvergunning m.b.t. de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 16.1.1:

- a. voor de uitoefening van detailhandel in, beroepsmatig en/of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

### 16.5.2 Afwijken bij omgevingsvergunning m.b.t. logies en ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 16.1.1 voor het gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor een logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;

2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van de logies en ontbijt in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Artikel 17

### Wonen-1

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

##### 17.1.1 Bestemming

De voor "**Wonen-1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 17.2 Bouwregels

##### 17.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "aaneengebouwd": mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de "specifieke bouwaanduiding-geschakeld": mogen uitsluitend geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwvlakken met de "specifieke bouwaanduiding-lint": mogen uitsluitend maximaal twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;

- e. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “twee-aaneen”: mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding “vrijstaand”, “specifieke bouwaanduiding-vrijstaand-1” en “specifieke bouwaanduiding-vrijstaand-2”: mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- g. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- h. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 17.1.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
- |                 |             |
|-----------------|-------------|
| “aaneengebouwd” | 4,80 meter; |
| “geschakeld”    | 5 meter;    |
| “lint”          | 7 meter.    |
| “vrijstaand-1”  | 7 meter;    |
| “vrijstaand-2”  | 7 meter;    |
| “twee-aaneen”   | 5 meter;    |
| “vrijstaand”    | 6 meter.    |
- i. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:
- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| “aaneengebouwd” | niet van toepassing;       |
| “geschakeld”    | niet van toepassing;       |
| “lint”          | 0,5 meter (aan één zijde); |
| “vrijstaand-1”  | 2 meter;                   |
| “vrijstaand-2”  | 4 meter;                   |
| “twee-aaneen”   | 2 meter (aan één zijde);   |
| “vrijstaand”    | 3 meter.                   |
- j. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- k. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- l. in afwijking van het bepaalde in lid 17.2.1, sub k bedraagt de dakhelling ter plaatse van de “specifieke bouwaanduiding-lint” minimaal 30° en maximaal 65°;
- m. de afstand van de achtergevel van de hoofdgebouwen tot de achterste bouwperceelsgrens, aan- en uitbouwen niet meegerekend, bedraagt minimaal 7 meter;
- n. het aantal parkeerplaatsen bedraagt 1,5 parkeerplaats per hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand”, “vrijstaand-1”, “vrijstaand-2”, “twee-aaneen” en “geschakeld” dient minimaal één parkeerplaats op het bouwperceel te worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

### 17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen”: mogen uitsluitend bijgebouwen worden opgericht;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen zal maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen en de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel zal maximaal 50% bedragen.
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- e. de afstand tussen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken de (specifieke bouw)aanduiding:
 

“aaneengebouwd”	niet van toepassing;
“geschakeld”	in de zijdelingse bouwperceelsgrens;
“lint”	niet van toepassing;
“vrijstaand-1”	4 meter;
“vrijstaand-2”	2 meter;
“twee-aaneen”	2 meter (aan één zijde);
“vrijstaand”	3 meter.
- f. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduidig-geschakeld” mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden gebouwd;
- g. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevellijn worden gebouwd. De vrijstaande bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder lid 17.2.3, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

## 17.3 **Afwijken van de bouwregels**

17.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.1, sub g voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven voorgevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel voor tenminste 50% van de gevelbreedte van het hoofdgebouw in de op de kaart aangegeven voorgevellijn te worden gebouwd;
- b. lid 17.2.1, sub i voor een kortere afstand to minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- c. lid 17.2.1, sub j mits deze met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 17.2.2, sub g, voor het oprichten van vrijstaande bijgebouwen voor (het verlengde van) de achtergevellijn, mits:
  - 1. de vrijstaande bijgebouwen minimaal 6 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn worden opgericht;

2. met betrekking tot de afstand van het vrijstaande bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens de onder lid 17.2.2, sub e genoemde afstanden in acht worden genomen;

17.3.2 De in lid 17.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.3.1, sub a en b, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

## 17.4 Specifieke gebruiksregel

### 17.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van de gronden voor windturbines.

## 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.5.1 Afwijken bij omgevingsvergunning m.b.t. de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 17.1.1:

- a. voor de uitoefening van detailhandel in, beroepsmatig en/of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

### 17.5.2 Afwijken bij omgevingsvergunning m.b.t. logies en ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 17.1.1 voor het gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor een logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van de logies en ontbijt in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Artikel 18

### Wonen-2

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

##### 18.1.1 Bestemming

De voor "**Wonen-2**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden, verhardingen, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 18.2 Bouwregels

##### 18.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "vrijstaand": mag uitsluitend één vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 1000 m<sup>3</sup>;



- e. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt evenwijdig gebouwd aan de weggrens;
- f. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 18.1.2 sub b niet meegerekend – zal minimaal 7 meter bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- h. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 40°;
- i. het aantal parkeerplaatsen bedraagt 2 parkeerplaatsen per hoofdgebouw op eigen erf.

#### 18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- c. de bebouwde oppervlakte van het erf mag maximaal 40% bedragen;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,5 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

#### 18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder lid 18.2.3, sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn, alsmede binnen 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1 meter.

### 18.3 **Afwijken van de bouwregels**

18.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.1, sub g mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 18.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

18.3.2 De in lid 18.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.3.3 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1, sub a en b, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een gemeentelijke kwaliteitscoördinator.

### 18.4 **Specifieke gebruiksregel**

#### 18.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- b. het gebruik van de gronden voor windturbines.

### 18.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

#### 18.5.1 Afwijken bij omgevingsvergunning m.b.t. de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.1.1:

- a. voor de uitoefening van detailhandel in, beroepsmatig en/of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

#### 18.5.2 Afwijken bij omgevingsvergunning m.b.t. logies en ontbijt

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.1.1 voor het gebruik van een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen voor een logies en ontbijt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedoeld gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

1. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van de logies en ontbijt in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
5. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Artikel 19

**Waarde-Cultuurhistorie****19.1 Bestemmingsomschrijving**19.1.1 Bestemming

De voor "**Waarde-Cultuurhistorie**" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschapswaarden en/of natuurwaarden, waarbij geldt dat de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie" prevaleert boven de andere daar voorkomende bestemmingen.

19.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.1.3 Verboden bebouwing

Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

**19.2 Bouwregels**19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

**19.3 Nadere eisen**

Reeds bestaande bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande omvang niet wordt vergroot.

**19.4 Afwijken van de bouwregels**

19.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.1.3 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschapswaarden en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 19.2.1, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

19.4.2 Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.4.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschapswaarden en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

**19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**19.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

#### 19.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 19.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale onderhouds- en beheerwerkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

#### 19.5.3 Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 19.1.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

- a. niet worden aangetast, of
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zo nodig compenserende maatregelen worden getroffen.

## HOOFDSTUK 3

### ALGEMENE REGELS

#### Artikel 20

#### Anti-dubbeltelregel

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

## Artikel 21

**Algemene bouwregels****21.1 Plaatsbepaling en vormgeving bouwwerken**

- 21.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in hoofdstuk 2, bij het verlenen van een omgevingsvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
  - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
  - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 21.1.2 De in lid 21.1.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

**21.2 Bestaande afstanden en andere maten**

- 21.1.1 Indien afstanden op de datum van de inwerkingtreding van dit plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.
- 21.1.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de inwerkingtreding van dit plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

## Artikel 22

**Algemene gebruiksregels****22.1 Verboden gebruik**

- 22.1.1 Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:
- a. Het gebruiken of te doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

**22.2 Afwijking**

- 22.2.1 Burgemeester en wethouders wijken bij omgevingsvergunning af van het bepaalde in lid 22.1.1:
- a. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
  - b. voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een bedrijfswoning en/of bij de bedrijfswoning behorende aan-, uit- en bijgebouwen, met dien verstande dat

bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving.

Dit betekent onder meer dat:

1. de bedrijfswoning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
2. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m<sup>2</sup> ten behoeve van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
3. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
5. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

## Artikel 23

### Algemene aanduidingsregels

#### 23.1 Geluidzone - Industrie

Binnen de op de kaart met gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" aangewezen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een hogere grenswaarde conform de Wet geluidhinder is verleend.

## Artikel 24

### Algemene afwijkingsregels

#### 24.1 Afwijkingsbevoegdheid

24.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens door:
  - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
  - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

24.1.2 Een afwijking bij omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

## Artikel 25

### Algemene wijzigingsregels

**25.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de regels te wijzigen voor:**

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
  - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
  - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

## Artikel 26

### Overige regels

Overtreding van het bepaalde in:

- lid 19.5.1;

is, naast het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo, een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2<sup>o</sup> Wed.

## HOOFDSTUK 4

### OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 27

## Overgangsrecht

### 27.1 Overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het 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.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig in afwijking van lid 27.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1, sub a met maximaal 10%;
- c. Lid 27.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 27.2 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Lid 27.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangs-bepalingen van dat plan.

## Artikel 28

### Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kern 's-Heerenhoek 2011".