

B i j l a g e 7 :

G e w i j z i g d e v a s t s t e l l i n g
t o e l i c h t i n g e n r e g e l s

Om meer grip te houden op het type horeca dat zich in een bepaalde omgeving vestigt, is een onderverdeling gemaakt in verschillende categorieën. Deze onderverdeling kan vertaald worden naar de bestemmingsplannen. Ook voorliggend plan werkt met deze categorieën.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), 1996

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan heeft als doel om integraal beleid op dit gebied te formuleren. Duurzaam veilig en bereikbaarheid zijn kernbegrippen. Bovendien is aangegeven dat inbedding van het nieuwe beleid in de ruimtelijke ordening noodzaak is.

Voor het GVVP van de gemeente Smallingerland staat de mens centraal en niet de auto. Mensen willen zich verplaatsen en daar zijn verkeersstromen voor nodig. Een verkeerssysteem zou dan ook de volgende functies moeten hebben: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De grote vraag is vervolgens: hoe wordt bepaald, welke weg welke functie heeft en op basis van welke criteria. Voorheen werd vooral het aantal auto's daarvoor gehanteerd. Dit betekent echter dat het verkeer het beleid stuurt in plaats van andersom. Daarom is in het GVVP van de gemeente Smallingerland juist de mens met zijn of haar sociale omgeving als uitgangspunt van beleid gekozen.

Het buitengebied kan (met uitzondering van de rijks- en provinciale wegen) als verblijfsgebied worden aangemerkt. Dat betekent dat de gemeentelijke wegen daarin als erftoegangsweg kunnen worden gezien. Bij deze typering past een kwaliteitsniveau van 60 km/uur.

De koers voor de dorpen is duidelijk; voor alle buitendorpen (met uitzondering van Nijega (Kilometerwei)) kan een kwaliteitsniveau van 30 km/uur worden nagestreefd. De gewenste kwaliteit moet tevens worden bereikt door het gedrag van de mensen, in combinatie met stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke ingrepen. Maatwerk (bijvoorbeeld ten aanzien van landbouwverkeer) blijft daarbij geboden.

In en om Drachten ligt een fijnmazig netwerk van wegen. Het is zaak om die wegen in een goede structuur te plaatsen en aan de wegen die kwaliteit te realiseren die overeenkomt met de aan de wegen toegekende functie. De gewenste verkeersstructuur is in belangrijke mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in en rond Drachten.

Het GVVP besluit met de conclusie dat op politiek-bestuurlijk niveau er diverse interventiepunten zijn, om in het verkeer- en vervoerbeleid sturing te geven:

1. door het aanpassen van de ritduurcriteria, waardoor grotere verblijfsgebieden ontstaan en de auto meer moet omrijden;
2. door bij oversteekvoorzieningen te kiezen voor een hogere oversteekkwaliteit met een lagere autokwaliteit;
3. door bijvoorbeeld een sturend parkeerbeleid of verbetering van fietsfaciliteiten;

4. door te kiezen voor een beter lokaal openbaar vervoer en daar financiële middelen voor beschikbaar te stellen.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- I. I positie van Drachten als koop- en werkcentrum;
- II. II de mens is de maat der dingen;
- III. III veranderingen zijn alleen met stapjes mogelijk.

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2011

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevat de gemeentelijke taken m.b.t. het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

3.3

Waterbeleid

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

1. geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
2. zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
3. beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

- groepsrisico: Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Bij de dorpen Houtgehage en Drachtstercompagnie zijn geen aspecten met betrekking tot externe veiligheid aanwezig. Bij het dorp Rottevalle betreft dat het transport van aardgas door ondergrondse transportleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (De Litswei, de N369).

4.4.2

T r a n s p o r t a a r d g a s

Bij het dorp Rottevalle is sprake van een tweetal ondergrondse hoge druk leidingen voor het transport van aardgas. Dat betreft een hoge druk transportleiding voor aardgas van de Gasunie en een transportleiding voor de aardgaswinning van een locatie van de NAM.

Gasunie

Het tracé van de leiding van de Gasunie ligt westelijk van het dorp en ligt deels in en op de begrenzing van het plangebied. Voor deze leiding is door de Gasunie advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat de PR-contour op de leiding ligt. De minimale bebouwingsvrije afstand die in deze situatie moet worden aangehouden betreft 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze voorgeschreven bebouwingsvrije afstand is opgenomen.

Ten aanzien van het Groepsrisico kan worden opgemerkt dat dit niet zal veranderen door het vaststellen van dit plan. Om die reden is daar verder geen aandacht aan besteed.

NAM

De leiding van de NAM ligt (zuid)oostelijk van De Litswei, buiten het plangebied. Op ons verzoek heeft NAM de effectafstand van deze leiding inzichtelijk gemaakt. Deze bedraagt 110 meter. Het bestemmingsplan grenst voor een deel aan de effectafstand, maar ligt daar niet binnen.

4.4.3

T r a n s p o r t g e v a a r l i j k e s t o f f e n

Op de rand van het plangebied is de provinciale weg N369 (Litswei) gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen (LPG) plaats. Het invloedsgebied (200 meter) is binnen het plangebied gelegen. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen meer mogelijk zijn. In 2005 heeft adviesbureau AVIV in opdracht van de gemeente Smallingerland een "risicoanalyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten" uitgevoerd. Voor Rottevalle zijn geen specifieke berekeningen uitgevoerd. Wel zijn de transporten over de N369 geteld. Als deze worden getoetst aan de drempelwaarden kan worden ge-

Planbeschrijving

5

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. De uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan zijn dan ook vooral gericht op het behoud en waar mogelijk de versterking van de bestaande kwaliteiten. In dit hoofdstuk is het beleid per functie omschreven.

Wonen

Het beleid voor het wonen voor Rottevalle, Houtigehage en Drachtstercompagnie is gericht op het behouden van het huidige woonklimaat. Verdere verdichting van woningen is dan ook niet aan de orde. Het bestaande aantal woningen is het uitgangspunt voor de dorpen.

Het bebouwingskarakter van de verschillende delen van het dorp dient zoveel als mogelijk gehandhaafd te blijven. Het beleid van de welstandsnota biedt hiervoor aanknopingspunten, maar ook is in het plan het onderscheid tussen en de diversiteit binnen de delen van de dorpen vastgelegd middels bouwvlakken en maximale goot- en bouwhoogten. Deze regeling is afgestemd op de huidige bestaande situatie.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in de plangebieden geeft de dorpen extra dynamiek, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het behoud van deze bedrijvigheid staat dan ook voorop. Uitbreiding van dergelijke functies in een overwegend woongebied is lastig in verband met de in dat geval mogelijke toename van hinder voor omwonenden. Functie-uitwisseling is daarom ook niet zonder meer overal mogelijk.

Het beleid in dit bestemmingsplan is er dan ook op gericht om de bestaande bedrijvigheid als zodanig te bestemmen. Mogelijke kleinschalige ontwikkelingen zullen slechts door middel van een flexibiliteitsbepaling mogelijk gemaakt kunnen worden, nadat een grondige afweging is gemaakt van de eventuele gevolgen van die ontwikkeling.

Sport en recreatie

Sommige locaties in de plangebieden worden gebruikt voor sport en recreatie. Het beleid is gericht op het in stand houden en nader versterken van de sportieve en recreatieve mogelijkheden.

Bêd en brochje is toegestaan als ondergeschikte functie aan de woonfunctie, waarbij ten hoogste 2 kamers per adres mogen worden geëxploiteerd.

De kamers mogen uitsluitend in het hoofdgebouw, dan wel in karakteristieke bijgebouwen die een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen, worden gerealiseerd.

6.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de plankaart heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn uitvoeringsbesluiten in de maak waarin deze standaardopzet zal worden opgenomen. De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de plankaart, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. De komende tijd zullen beide planvormen naast elkaar blijven bestaan.

Vaste hoofdstukindeling

De hoofdstukindeling van de planregels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels

- Bestemmingen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- **Algemene afwijkingsregels;**
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Overgangs- en slotregels

- Overangsrecht;
- Slotregel.

Beschrijving in hoofdlijnen

De planregels bevatten geen beschrijving in hoofdlijnen. Hiervan is afgezien omdat deze in zeer veel verschillende soorten en vormen voor kan komen en zich daarom moeilijk leent voor standaardisatie. Voorts is de gebruikswaarde en de juridische waarde van dergelijke bepalingen niet altijd even helder. De mogelijkheid om een beschrijving in hoofdlijnen te gebruiken is in de Wro komen te vervallen.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Afwijken van de bouwregels (in een aantal bestemmingen);
4. Specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen);
5. Afwijken van de specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen);
6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in een aantal bestemmingen);
7. Wijzigingsbevoegdheid (in een aantal bestemmingen).

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij een aantal van de woonbestemmingen wordt gesproken van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het hoofdgebouw en de eventuele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Wat onder deze begrippen moet worden verstaan is in de lijst met begrippen opgenomen. Deze zijn afgestemd op de begrippen die voortvloeien uit het (toenmalige) Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken en de daarbij behorende toelichting (2002).

Het bouwvlak kan, maar hoeft niet altijd, samen vallen met een bestemmingsvlak. Het eventueel resterende gedeelte, het onbebouwde erf, mag uitsluitend worden bebouwd met (bouw)vergunningsvrije bouwwerken.

De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) en maximale dakhelling van de woningen zijn in een bouwvlak aangegeven.

De in de gemeente Smallingerland gebruikelijke erfbebouwingsregeling is in de planregels opgenomen.

Niet-woonbestemmingen

Bij niet-woonbestemmingen geldt evenzeer dat alle bebouwing binnen een bouwvlak moet worden gebouwd.

Ondergronds bouwen

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming. Zo nodig is het ondergronds bouwen (beneden maaiveld) in een bestemmingsplan uitgesloten.

Maatvoeringseisen

In de praktijk zal het vaak voorkomen dat binnen een bestemming verschillende soorten gebouwen, bijvoorbeeld woningen, voorkomen met verschillende goot- en bouwhoogten. Uit het oogpunt van raadpleegbaarheid is gekozen voor het aangeven van de maatvoeringsbepalingen op de plankaart. Binnen één bouwvlak of bestemmingsvlak kunnen verschillende aanduidingen worden aangegeven.

Erf- en terreinafscheidingen

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de planregels opgenomen.

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de nadere eisen regeling, en de **afwijkingen bij omgevingsvergunning** en de wijzigingsbevoegdheden worden in de planregels algemene criteria genoemd. In een bestemmingsplan dienen deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk "algemene regels" opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de **afwijkingen bij omgevingsvergunning** en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

De aanleg van paardenbakken (of buitenmaneges ten behoeve van de dressuur- en springsport) bij een woning is in de algemene regels mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning wordt slechts verleend als vast staat dat er geen onevenredige licht-, stof- en geluidhinder optreedt voor woningen van derden. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Voor een bedrijfsmatige functie is een toegepitste (bedrijf)bestemming nodig.

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbeltelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

6.3

De bestemmingen

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

Vaste bestemmingen

De standaard is gebaseerd op een lijst met vaste bestemmingen, het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken van bepaalde functies eenvoudiger. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om alle functies van een eigensoortige bestemming te voorzien, omdat dit vanuit oogpunt van vergelijkbaarheid geen gewenste situatie is en dit zou leiden tot een onoverzichtelijk groot aantal bestemmingen.

Agrarisch - Cultuurgrond

De agrarische percelen in de plangebieden zijn bestemd als agrarische cultuurgrond. De volkstuinen in Rottevalle en de ijsbanen in Rottevalle en Drachtstercompagnie vallen ook onder deze bestemming, en zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Agrarisch - Paardenhouderij

De bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" heeft betrekking op het paardenbedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning aan de Kompagnonswei 46 in Rottevalle.

Bedrijf - 2

De in de plangebieden aanwezige bedrijven zijn afzonderlijk bestemd. Het betreft hier onder meer een autoreparatiebedrijf aan de Buorren 56 in Houtigehage en een kleine scheepswerf voor houten boten aan de Haven 12 in Rottevalle. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, die de bij de planregels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, is een **afwijkingsregeling** opgenomen. De bij de bedrijven behorende bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding, waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd.

Bos

Aan de zuidzijde van zowel Houtigehage als Rottevalle is een aantal percelen gelegen die zijn bestemd als "Bos".

Detailhandel - 1

De in de plangebieden voorkomende detailhandelsvestigingen (zoals een meubelwinkel of een supermarkt) zijn als zodanig bestemd. Volumineuze detailhandel is niet in de bestemming begrepen.

Dienstverlening

In zowel Rottevalle als Drachtstercompagnie is een bank gesitueerd. Deze functie valt onder de bestemming “Dienstverlening”.

Gemengd - 2

De bebouwing rondom de Haven, het Muldersplein en de Brouwersgrêft in Rottevalle zijn bestemd als “Gemengd - 2”. Dit geldt ook voor de bebouwing aan weerszijden van de Buorren in Houtigehage en de bebouwing ten noorden van de Tsjerkebuorren in Drachtstercompagnie. Binnen deze bestemming is het naast wonen tevens mogelijk om de bebouwing te gebruiken ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca. Hierdoor is een grotere uitwisseling van functies mogelijk zonder dat daarvoor het bestemmingsplan dient te worden aangepast. Dit komt de levendigheid en de flexibiliteit van de centrumgebiedjes ten goede.

Groen

Het openbare groen, zoals groenstroken en grasveldjes, is bestemd als “Groen”. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan kleinschalige gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden de aanduiding “water” kennen, moet 90% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een **omgevingsvergunningstelsel** opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het bevoegd gezag. Voordat de vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Op deze manier is de waterhuishoudkundige functie van het water in de plangebieden gewaarborgd. Bovendien is het binnen de bestemming mogelijk nieuwe watergangen te realiseren, wanneer de noodzaak daarvoor is aangegeven in het gemeentelijk Waterplan.

Horeca - 2

De verschillende horecagelegenheden in de plangebieden zijn bestemd als “Horeca”. De gemeente hanteert 4 categorieën in het bestemmen van horeca. Categorie 1 betreft met name complementaire bedrijven in centrumgebieden en gericht op het verstrekken van eenvoudige waren overdag (bijvoorbeeld een snackbar, koffiebar of een lunchroom). Categorie 2 heeft vooral een hoge bezoekersfrequentie in de avond (bijvoorbeeld een restaurant of een grand café). Onder categorie 3 vallen uitgaansgelegenheden vooral gericht op (alcoholische) dranken (bijvoorbeeld een discotheek of nachtclub). Categorie 4-bedrijven zijn gericht op het verstrekken van logies (bijvoorbeeld een hotel of bed and breakfast).

Alleen de horecavoorzieningen aan de Alde Wei en De Feart in Drachtstercompagnie vallen onder de bestemming “Horeca - 2”. Er zijn in het plangebied nog enkele horecavoorzieningen; het betreft een tweetal cafés in Rottevalle (aan de Brouwersgrêft en het Muldersplein) en één café in Houtigehage (aan de

Bij de woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de woonfunctie te combineren met maatschappelijke voorzieningen.

~~Wonen - Werken~~

~~Aan de zuidzijde van Rottevalle is in 2005 begonnen met de ontwikkeling van een woon-werklocatie voor in totaal 14 woningen met bedrijven. Deze vallen binnen de bestemming "Wonen - Werken". Hier is naast de woonfunctie tevens een klein (ambachtelijk) bedrijf toegestaan. Voor het gebied met deze bestemming zijn enkele aanvullende bepalingen opgenomen in de regels; de gebouwen moeten gegroepeerd worden gebouwd op het bouwperceel. De hoofdvorm van de gebouwen moet in één bouwlaag met kap gerealiseerd worden. De bijgebouwen en aanbouwen dienen ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw.~~

Wonen - Woongebouw

In Rottevalle is een ouderencentrum gesitueerd langs de Efterwei. Dit centrum is bestemd als "Wonen - Woongebouw".

6.4

De dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

De bestaande gasleiding in het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming. Voor de leiding geldt een bebouwingsvrije zone van vijf meter aan weerszijden van de leiding.

Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied
Delen van het plangebied die door de provincie zijn aangewezen als vuursteenvindplaats (zie paragraaf 4.1) zijn aangeduid door middel van een dubbelbestemming. Binnen deze bestemming geldt dat zonder **omgevingsvergunning het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden** geen graafwerkzaamheden groter dan 50 m², uitgevoerd mogen worden.

6.5

Handhaving

De gemeente Smallerland heeft haar nieuwe handhavingsbeleid aangaande de bouw- en ruimtelijke regelgeving in de Nota Handhavingsbeleid geformuleerd. De nota heeft de bedoeling om de politieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot handhaving van wet- en regelgeving vast te leggen en beoogt tevens handen en voeten te geven aan de praktische uitvoering daarvan.

De hoofddoelstelling van handhaving wordt omschreven als "het zorgdragen voor het behoud van een evenwichtige ruimtelijke ordening en ontwikkeling in

relatie tot het goed en veilig bouwen in een esthetische verantwoorde vormgeving”.

Uitgangspunt voor de handhaving vormt de zogenaamde 'nulsituatie'. Deze is bepaald op grond van luchtfoto's die in april 2000 zijn gemaakt. De handhaving richt zich in beginsel op het aanpakken van illegale situaties ná de nulsituatie. Het gaat daarbij om de volgende strijdigheden:

1. het bouwen zonder, of in afwijking van een vergunning en/of toestemming;
2. het bouwen en/of gebruiken van gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming;
3. het verrichten van **omgevingsvergunningplichtige** werken en werkzaamheden zonder **omgevingsvergunning**;
4. het slopen zonder, of in afwijking van een **omgevingsvergunning**;
5. het in strijd met de APV en/of Woningwet plaatsen van (licht)reclame-uitingen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat ook tegen reeds voor de 'nulsituatie' bestaande illegale situaties kan worden opgetreden. Het gaat dan vooral om overtredingen die al in behandeling zijn genomen, om overtredingen die zonder meer “zeer ernstig” zijn en overtredingen (voor zover die het buitengebied betreffen) zijn opgenomen in de inventarisatielijst Buitengebied.

In het algemeen geldt dat er bij de handhaving prioriteit wordt gegeven aan overtredingen die naar hun aard, ernst en omvang een wezenlijke aantasting opleveren van:

1. de kernaspecten van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
2. het ruimtelijk-planologisch beleid als neergelegd in bestemmingsplannen en andere daaruit voortvloeiende plannen;
3. de belangen van derden;
4. de welstandsaspecten;
5. milieubelangen.

In gevallen waarin wordt besloten tot handhaving over te gaan (eventueel na stillegging van de bouw) en waar overleg met de overtreder niet tot het beoogde resultaat heeft geleid vindt een gefaseerde aanpak plaats:

1. constatering van de overtreding in informatieve brief;
2. eerste waarschuwing met de mogelijkheid om zienswijze naar voren te brengen;
3. opleggen bestuursdwangbeschikking;
4. verstrijken van de termijnen en feitelijke uitvoering van bestuursdwang (danwel verbeuren van de dwangsom);
5. invordering van de gemaakte kosten (danwel van de verbeurde dwangsom).

Reactie

De plankaart is aangevuld met de ligging van de leiding van de Gasunie. De leiding van de NAM is gelegen buiten het plangebied en daarom niet op de plankaart getoond. Wel is in de toelichting meer informatie opgenomen over de leiding van de NAM, naar aanleiding van de informatie die door de NAM is verstrekt.

5. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân heeft het plangebied bestudeerd en heeft geadviseerd:

- bij toekomstige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de weg (Litswei) en de buisleidingen rekening te houden met vervoer van gevaarlijke stoffen;
- beleidsmatig vast te leggen dat bij toekomstige ontwikkelingen functies voor verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebieden van wegen en transportleidingen uit te sluiten;
- De buisleidingen en een bebouwingsvrije zone op te nemen op de verbeelding en hieraan planregels te verbinden.

Reactie

De eerste twee punten worden door de gemeente ter kennisgeving aangenomen, aangezien deze geen directe invloed hebben op het conserverende bestemmingsplan. Het tracé van buisleidingen zal op de plankaart worden aangeduid, voor zover deze binnen het plangebied gelegen is.

6. KPN

De KPN heeft aangegeven in het plan geen consequenties te zien voor de infrastructuur van de KPN.

Reactie

De reactie van de KPN wordt door de gemeente ter kennisgeving aangenomen.

7.2.2

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft voor de periode van 7 mei 2010 tot en met 17 juni 2010 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er 2 inspraakreacties ingediend (hieronder aangeduid als inspraakreactie A en inspraakreactie Dorpsbelang). De reacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De reacties zijn als bijlage 5 in het bestemmingsplan opgenomen.

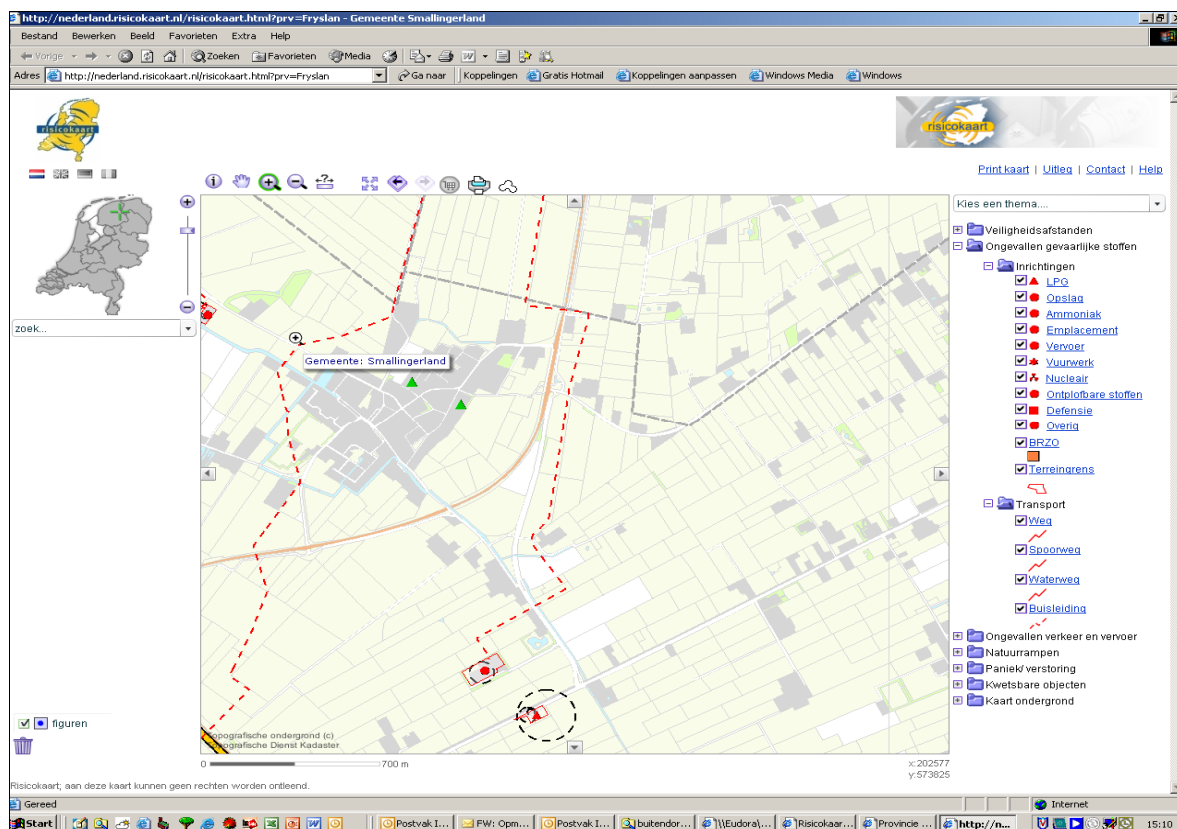
In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd opgenomen in dit bestemmingsplan.

B i j l a g e 2 : A c h t e r g r o n d e n e x t e r n e v e i l i g h e i d

In het volgende is achtereenvolgens een nadere toelichting opgenomen op het transport van aardgas door buisleidingen, het transport van gevaarlijke stoffen over de N-369 en de normering met betrekking tot Externe veiligheid.

Transport Aardgas

Op het onderstaande kaartfragment van de provinciale risicokaart is het tracé, van de aanwezige ondergrondse hogedruk transportleidingen voor aardgas, weergegeven. Het betreft een tweetal leidingen, te weten een transportleiding van de Gasunie en een transportleiding van de NAM.



Het toetsingskader is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Transportleiding Gasunie

De effectafstand van deze leiding is 45 meter aan weerszijden (bron: professionele risicokaart). Op een aantal plaatsen is deze afstand iets kleiner. De Gasunie is verzocht om informatie over het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gebaseerd op het Bevb. Door Gasunie is aangegeven dat een plaatsgebonden risico niet aanwezig is. Het betreft een conserverend plan. Het groepsrisico zal niet wijzigen. Om die reden is geen groepsrisicoberekening uitgevoerd. Wel kan worden opgemerkt dat in de gemeente Smallingerland op dichter bebouwde locaties geen berekende overschrijdingen van het groepsrisico zijn waargenomen. Het leidingtracé, met aan weerszijden een bebouwingsvrije strook van 5 meter, wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd. Zie ook het advies van de Gasunie dat is bijgevoegd.

Leiding NAM

Voor deze leiding is informatie opgevraagd bij de NAM. Door de NAM is een tekening ter beschikking gesteld waarop de effectafstand is ingetekend. Hieruit is af te leiden dat het bestemmingsplan grenst aan het effectgebied. De leiding heeft geen invloed op het bestemmingsplan. De tekening van NAM is bijgevoegd (bijlage 3).

Transport gevaarlijke stoffen

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (cRVGS).

De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is een toelichting van VROM op de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en bepaalt dat ruimtelijke plannen getoetst moeten worden aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev)", met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Situatie Rottevalle

Op de rand van het plangebied is de provinciale weg N369 (Litswei) gelegen. De N369 is de doorgaande route vanaf Drachten naar Twijzel. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (200 meter) is binnen het plangebied gelegen. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperking meer mogelijk zijn.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan Kleine kernen oost van de gemeente Smallingerland;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML - bestand **NL.IMRO.0900.BP2009DPO001-0402** met de bijbehorende regels en bijlage;
3. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aan- of uitbouw:
een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
6. achtergevel:
de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;
7. ambachtelijk bedrijf:
 - a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar - voor een belangrijk deel in handwerk -, goederen worden geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen vermeld is onder b;
 - b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskrachten worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
 - c. tot bedrijven als bedoeld onder a worden in ieder geval gerekend:
 1. schoonmaakbedrijven zoals schoorsteenveegbedrijven, glazenwasserijen, tapijtreinigingsbedrijven;
 2. kappersbedrijven, schoonheidssalons e.d.;
 3. kleinschalige bouw- en installatiebedrijven, zoals bouwbedrijf, aannemer, klussenbedrijf, installatiebedrijf, stratenmakersbedrijf, reparatiebedrijven, meubelmakerij;
8. ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;
9. archeologische waarden:
waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

10. bar:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;
11. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
12. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
13. bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
14. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
15. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
16. bestaand(e) (situatie):
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
1. bestaand ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan;
b. ten aanzien van het overige gebruik:
1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;
17. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
18. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
19. bijgebouw:
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
20. bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, ~~sociale, sociaal-medische en/of medische~~ begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;
21. 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;
22. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

48. horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies, zoals een hotel, motel, pension en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met een restaurant of een café-restaurant;

49. hotel:

een horecabedrijf waar tegen vergoeding, naast logies ook maaltijden en dranken kunnen worden verstrekt;

50. individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw:

een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

51. jachthaven:

haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van recreatie- of pleziervaartuigen;

52. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een bouwvergunning is vereist;

53. kantine:

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling;

54. kantoor:

een gebouw dat door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;

55. kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

56. kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

57. kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

58. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

59. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

60. logiesverstrekking:

een horecabedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een hotel, pension of kampeerboerderij;

87. voorgevelbouwgrens:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

88. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

89. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

90. werk aan huis:

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

91. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

92. woning:

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

93. wooncentrum:

een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

94. woongebouw:

een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

95. woonhuis:

een gebouw van ten hoogste drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingsvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

96. woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder;

97. zij- en/of achtererf:

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuurgrond;
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. ijsbanen, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- d. volkstuinen, ter plaatse van de aanduiding "volkstuin", waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd, maar ook voor de daarbij behorende:
- e. paden en kavelontsluitingswegen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. openbare nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor volkstuinen, ter plaatse van de aanduiding "volkstuin";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

3.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "volkstuin";
- b. het aantal gebouwen mag maximaal 1 per volkstuin zijn;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 7 m² zijn;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter zijn;
- e. de afstand tussen de gebouwen moet minimaal 2 meter zijn.

3.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

3.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1. Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 3.1, zonder vergunning van **het bevoegd gezag (omgevingsvergunning)** of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het planten van bomen en struiken.

3.3.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

3.3.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- b. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", maar ook voor de daarbij behorende:
- c. voorzieningen behorende bij een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en buitenrijbaan;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en een aan een paardenhouderij gerelateerde kantoorruimte alsmede voor een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

4.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- e. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

4.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

4.3. Afwijken van de bouwregels

4.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 5.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

4.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 4.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

4.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

Artikel 5 Bedrijf - 2

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van **zelfstandige kantoren**, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", maar ook voor de daarbij behorende:
- c. restauratieve voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

5.2. Bouwregels

5.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en een aan een bedrijf gerelateerde kantoorruimte alsmede voor bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

5.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- e. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

5.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

5.3. Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 5.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

5.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 5.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

5.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 5.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 5.1 onder a en toestaan dat bedrijven worden gevestigd genoemd in bijlage 1 onder categorie 3.1 en 3.2, op voorwaarde dat:
 1. de bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder categorie 2;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. de regel van lid 5.4 onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten en caravans;
 3. bouwmarkten;
 4. tuincentra;
 5. detailhandel in meubelen en woninginrichting.

5.5.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

~~5.5.3. Ontheffingsprocedure~~

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 5.5.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

Artikel 6 Bos

6.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. voet- en fietspaden,

waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd,

maar ook voor de daarbij behorende:

- g. kunstobjecten;
- h. verhardingen.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten.

6.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

6.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

6.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1. Vergunningplicht

Het is verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen en/of verwijderen van bomen en struiken.

6.3.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 6.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

6.3.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 7 Detailhandel - 1

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
 - b. wonen,
- maar ook voor de daarbij behorende:
- c. restauratieve voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. wegen, straten en paden;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. kunstobjecten;
 - j. tuinen en erven.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels en woningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

7.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

7.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

7.3. Afwijken van de bouwregels

7.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 7.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

7.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

~~7.3.3. Ontheffingsprocedure~~

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 7.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

7.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat het verkoopvloeroppervlak meer dan 250 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

Artikel 8 Dienstverlening

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
 - b. wonen,
- maar ook voor de daarbij behorende:
- c. restauratieve voorzieningen;
 - d. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
 - e. groenvoorzieningen en water;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. wegen, straten en paden;
 - i. openbare nutsvoorzieningen;
 - j. kunstobjecten;
 - k. tuinen en erven.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 8.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en woningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

8.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

8.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

8.3. Afwijken van de bouwregels

8.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 8.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

8.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

~~8.3.3. Ontheffingsprocedure~~

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 8.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

8.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in aan de dienstverlening gerelateerde producten;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

9.3. Afwijken van de bouwregels

9.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 9.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

9.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 9.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

9.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven categorie 1 in de tweede of hogere bouwlaag;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

9.5. Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 9.4 sub a en toestaan dat de tweede of hogere bouwlaag wordt gebruikt voor dienstverlening en/of kantoordoeleinden.

- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

10.3. Afwijken van de bouwregels

10.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 10.2.2 en toestaan dat binnen een afstand van 5 meter andere bouwwerken worden gebouwd, mits hierover advies is gevraagd van het waterschap.

10.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 10.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

10.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1. Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding "water", is het verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, dempen, ondertunnellen of overkluizen van watergangen en waterpartijen.

10.4.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 10.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

10.4.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 10.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

Artikel 11 Horeca - 2

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven categorie 1 en 2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "horeca niet toegestaan" uitsluitend opslag en sanitaire voorzieningen ten behoeve van horeca zijn toegestaan;
- b. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", maar ook voor de daarbij behorende:
- c. restauratieve voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

11.2. Bouwregels

11.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 11.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals een bar, een eetcafé en een café-restaurant, en voor bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

11.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- e. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- f. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

11.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

11.3. Afwijken van de bouwregels

11.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 11.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

11.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 11.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

11.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan detailhandel in ondergeschikte, aan de horecafunctie gerelateerde producten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan als horecabedrijf categorie 1 en 2.

12.3. Afwijken van de bouwregels

12.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 12.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

12.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

12.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 12.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

12.4. Wijzigingsbevoegdheid

12.4.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Maatschappelijk - 1' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk - 2'. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van artikel 13 van toepassing.

Artikel 13 Maatschappelijk - 2

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
- e. sociaal-culturele voorzieningen, maar ook voor de daarbij behorende:
- f. restauratieve voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. kunstobjecten;
- m. tuinen en erven.

13.2. Bouwregels

13.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 13.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals kerken, ziekenhuizen, onderwijsinstituten, kinderdagverblijven, bibliotheken, buurthuizen en opvangcentra;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

13.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

13.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

13.3. Afwijken van de bouwregels

13.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 13.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

13.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 13.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

15.3. Afwijken van de bouwregels

15.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 15.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

15.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 15.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

Artikel 16 Verkeer

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden, waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, maar ook voor de daarbij behorende:
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

16.2. Bouwregels

16.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 16.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

16.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

16.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

16.3. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van wegen en paden of het op een andere wijze inrichten van het bestemmingsvlak met meer dan twee rijstroken.

16.4. Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 16.3 en toestaan dat wegen of paden worden aangelegd of het bestemmingsvlak wordt ingericht met meer dan twee rijstroken, op voorwaarde dat hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

16.4.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 16.4.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

Artikel 18 Water

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen waterpartijen;
- b. bermen en beplanting,
- maar ook voor de daarbij behorende:
- c. aanleggelegenheid;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. nutsvoorzieningen.

18.2. Bouwregels

18.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 18.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten en kunstwerken.

18.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

18.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 2,5 meter zijn.

18.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.3.1. Vergunningplicht

Het is verboden zonder een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluizen van watergangen en waterpartijen.

18.3.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 18.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

18.3.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 18.3.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

Artikel 19 Wonen - 1

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje, maar ook voor de daarbij behorende;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- f. ambachtelijke bedrijven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - ambachtelijk bedrijf";
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. openbare nutsvoorzieningen.

19.2. Bouwregels

19.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 19.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

19.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "twee-aaneen" is aangegeven. In dat geval mag er 1 vrijstaand woonhuis dan wel mogen er 2 halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m², behalve als ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de oppervlakte van het bouwperceel per woning niet groter zijn 120 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn, behalve als ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de diepte van een hoofdgebouw maximaal 12 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

19.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - I. er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 - II. er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m², behalve als ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" 2 halfvrijstaande woonhuizen worden gerealiseerd. In dat geval mag de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw niet groter zijn dan 75 m²;
 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - I. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - II. voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

19.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

19.3. Afwijken van de bouwregels

19.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 19.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 19.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 19.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van lid 19.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 19.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 19.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;

- g. de regel van lid 19.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 19.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

19.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

19.3.3. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 19.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

19.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 - 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 - 7. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

19.5. Wijzigingsbevoegdheid

19.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - 1' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 - 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;
 - 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 - 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 - 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 20, 21 of 22 van toepassing.

Artikel 20 Wonen - 2

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje, maar ook voor de daarbij behorende;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

20.2. Bouwregels

20.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 20.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

20.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. binnen een bouwvlak mogen maximaal twee woonhuizen worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen en mag bovendien niet groter zijn dan 120 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een blok van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

20.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - l. er mag per hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;

- II. er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- 2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
- 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
- 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
- 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - I. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - II. voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

20.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

20.3. Afwijken van de bouwregels

20.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 20.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 20.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 - 1. het uitzicht van de burelen niet wordt belemmerd;
 - 2. de erker gelijkvormig is aan erkens op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrans, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrans van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 - 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 - 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;

- f. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 20.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 20.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

20.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 20.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

20.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 - 7. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

20.5. Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - 2' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 - 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;
 - 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 - 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;

5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 19, 21 of 22 van toepassing.

- III. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan:
 - I. 40 m² als het tussenwoningen betreft;
 - II. 75 m² als het eindwoningen betreft;
4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - I. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - II. voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

21.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

21.3. Afwijken van de bouwregels

21.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 21.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 21.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 1. het uitzicht van de burelen niet wordt belemmerd;
 2. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 21.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 21.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

21.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 21.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1~~

21.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of bēd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 7. het aantal kamers voor bēd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

21.5. Wijzigingsbevoegdheid

21.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - 3' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;

3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw' zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 19, 20 of 22 van toepassing.

Artikel 22 Wonen – Werken

22.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~het wonen in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, die wat betreft hinder voor het woon- en leefklimaat vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, waarbij de oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten niet meer bedraagt dat 1/3 deel van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;~~
- b. ~~het wonen in combinatie met een kattenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kattenpension", maar ook voor de daarbij behorende;~~
- c. ~~tuinen en erven;~~
- d. ~~groenvoorzieningen en waterpartijen;~~
- e. ~~parkeervoorzieningen;~~
- f. ~~speelvoorzieningen;~~
- g. ~~wegen, straten en paden;~~
- h. ~~openbare nutsvoorzieningen;~~

22.2. Bouwregels

22.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 22.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. ~~woonhuizen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en bedrijfsruimten, en ruimten ten behoeve van een kattenpension, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – kattenpension";~~
- b. ~~andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.~~

22.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;~~
- b. ~~de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² zijn;~~
- c. ~~de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;~~
- d. ~~de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;~~
- e. ~~de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;~~
- f. ~~binnen een bouwvlak mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" als maximum is aangegeven;~~
- g. ~~de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;~~
- h. ~~wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m g, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.~~

22.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. ~~de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:~~

1. ~~alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:~~
 - I. ~~er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;~~
 - II. ~~er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;~~
 2. ~~samen met het hoofdgebouwen een oppervlakte van maximaal 300 m² per bouwperceel hebben, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;~~
 3. ~~op maximaal 10 meter afstand van het hoofdgebouw gerealiseerd worden;~~
 4. ~~een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;~~
 5. ~~in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;~~
 6. ~~in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 6 meter.~~
- b. ~~de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.~~

22.2.4. Andere bouwwerken

~~Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:~~

- a. ~~erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;~~
- b. ~~de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan- de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;~~
- c. ~~de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;~~
- d. ~~de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.~~

22.3. Afwijken van de bouwregels

22.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

~~Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:~~

- a. ~~de regel van lid 22.2.2 sub e ten aanzien van de maximale goothoogte en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 6 m;~~
- b. ~~de regel van lid 22.2.2 sub e ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 15° mag bedragen;~~
- c. ~~de regel van lid 22.2.2 sub e ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;~~
- d. ~~de regel van lid 22.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;~~
- e. ~~de regel van lid 22.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:~~
 1. ~~een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;~~
 2. ~~de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;~~
 3. ~~de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;~~
- f. ~~de regel van lid 22.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;~~
- g. ~~de regel van lid 22.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan- de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.~~

22.3.2. Beoordelingscriteria

~~Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbroek wordt gedaan aan:~~

- a. ~~de woonsituatie;~~
- b. ~~het straat- en bebouwingsbeeld;~~
- c. ~~de milieusituatie;~~

- ~~d. de verkeersveiligheid;~~
- ~~e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.~~

22.3.3. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 22.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

22.4. Specifieke gebruiksregels

~~Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:~~

- ~~a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;~~
- ~~b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen~~
- ~~c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;~~
- ~~d. het gebruik van de gronden voor buitenopslag ten behoeve van werk aan huis of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;~~
- ~~e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor béd en brochje, waarvan het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.~~

22.5. Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

~~Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gronden met de bestemming 'Wonen - Werken' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;~~
- ~~b. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;~~
- ~~c. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;~~
- ~~d. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;~~
- ~~e. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden.~~

Artikel 22 Wonen - Woongebouw

22.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje, maar ook voor de daarbij behorende;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. kunstobjecten;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

22.2. Bouwregels

22.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 22.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. onder- of bovengrondse parkeergarages;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

22.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen woongebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte en maximale dakhelling van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. de diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter zijn;
- e. een ondergrondse parkeergarage mag in maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd.

22.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - a. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - b. voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

22.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

22.3. Afwijken van de bouwregels

22.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 22.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de regel van lid 22.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid 22.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- d. de regel van lid 22.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

22.3.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 7. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in het hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

22.5. Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - Woongebouw' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woongebouw;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - Woongebouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' en/of het maximum aantal woonhuizen aan te geven of te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 19, 20 of 21 van toepassing.

Artikel 23 Leiding - Gas

23.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleidingstrook.

23.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 23.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming Leiding - Gas;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter zijn.

23.3. Afwijken van de bouwregels

23.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 23.2 en toestaan dat in de basisbestemming genoemde gebouwen en andere bouwwerken tóch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. er geen schade wordt toegebracht aan de gasleiding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. hierover advies is gevraagd van de gasleidingbeheerder.

24.3.2. Ontheffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 24.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

23.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1. Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 23.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het planten van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. beplantingen of bomen;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- j. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

23.4.2. Uitzondering vergunningplicht

Artikel 23.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud of het beheer van de gasleiding of die nodig zijn voor het in stand houden van de leiding;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

23.4.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 23.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen schade ontstaat aan de gasleiding en/of het doelmatige functioneren van de gasleiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. hierover advies is gevraagd van de gasleidingbeheerder.

23.5. Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming Leiding - Gas op te nemen of te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanleg van een nieuwe gasleiding of het verleggen van de gasleiding is in verband met de gasvoorziening nodig;
- b. een (her)inrichting van (delen van) het gebied, waardoor de leiding loopt maakt dit wenselijk of nodig;
- c. hierover is advies gevraagd aan de gasleidingbeheerder.

Artikel 24 Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied

24.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

24.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

Anders dan in de basisbestemming is bepaald mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologische onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

24.3. Afwijken van de bouwregels

24.3.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 24.2 en toestaan dat bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken worden gebouwd, waarbij de oppervlakte met meer dan 100 m² wordt uitgebreid dan wel bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m², mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. een verplichting de bouwactiviteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

25.3.2. Onthoffingsprocedure

~~Als Burgemeester en Wethouders de onthoffingsbevoegdheden van lid 25.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

24.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.4.1. Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 24.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm;
- b. het graven van watergangen;

- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. het verlagen van het waterpeil.

24.4.2. Uitzondering vergunningplicht

Artikel 24.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een al verleende vergunning;
- d. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

24.4.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 24.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatsregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 3. een verplichting de uitvoering van werken (geen bouwwerken) en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

24.5. Wijzigingsbevoegdheid

24.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde

- Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 25 Anti-dubbelregel

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

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1. Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het opslaan van gereede of ongereede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

26.2. Uitzonderingen

Lid 26.1 geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

27.1. Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen 1 recreatieappartement per adres wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw dat een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw behouden blijft en het recreatieappartement op minimaal 10 meter uit de erfgrans wordt gerealiseerd.

27.2. Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 27.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.3. Ontheffingsprocedure

~~Als burgemeester en wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 28.1 toepassen moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.~~

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

28.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming van gronden worden gewijzigd voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 1. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd;
- d. de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' (al dan niet met de daarin opgenomen bouwvlakken), mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor wijzigingen ten behoeve van ondergeschikte uitbreiding van een woonperceel.

28.2. Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 28.1 kunnen **alleen** worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 29 Overige regels

29.1. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.1.1. Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het aanleggen van en/of het aanpassen van buitenmaneges ten behoeve van de dressuur- en springsport.

29.1.2. Uitzondering vergunningplicht

Artikel 29.1.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd op grond van een al verleende vergunning.

29.1.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 29.1.1 kan alleen worden verleend als:

1. er geen onevenredige licht-, stof- en geluidhinder optreedt voor woningen van derden;
2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1. 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 tenietgegaan.
- b. **Het bevoegd gezag kan** eenmalig **bij omgevingsvergunning afwijken** van lid 30.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 30.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 30.1 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.

30.2. 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 30.2 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 30.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 30.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als het bestemmingsplan:

Kleine kernen oost van de gemeente Smallingerland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 oktober 2011.

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	0	0	50	C		30	50	3.1
63	52	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2
712	712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen	10	0	50			10	50	D 3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50	D 3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE								
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	10	1
72	58,63	B	Datacentra	0	0	30	C		0	30	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK								
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	10	1
74	63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING								
74	63, 69 tm 71, 73, 74, 77, 78, 80 tm 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	10	D 1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30	50	D 3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R 50	3.1
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A 2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	100	3.2
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	50	3.1
9002.2	382	A 5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R 100	D 3.2
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30			30	R 30	2
9002.2	382	C 0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C 3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10	100	3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	30	2