

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Gezondheidspark van de gemeente Hengelo;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de verbeelding, NL-IMRO-0164-BP0016-0302, met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 verbeelding:

de kaart behorende bij het bestemmingsplan "Gezondheidspark" met kaartnummer NL-IMRO-0164-BP0016-0302, bestaande uit 1 blad;

1.4 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend dan wel ambachtelijk beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aanbouw:

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

1.6 aanduiding:

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

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aanlegvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 agrarisch(e) bedrijf(svoering):

een bedrijf/bedrijfsvoering, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, waaronder begrepen het fokken van dieren; een en ander met uitzondering van glastuinbouwbedrijven en boomkwekerijen;

1.10 ambachtelijke bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.11 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zijnde een hellingbaan;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage

een op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor een (huishouding van een) persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

1.15 beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 bestaand:

1. bij bouwwerken:

bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

2. bij gebruik:

bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.22 (bouw)perceel:

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

1.23 (bouw)perceelgrens:

een grens van een (bouw)perceel;

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.25 bouwwerk:

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

1.26 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, fotostudio's, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf:

de grond deel uitmakende van een (bouw)perceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.31 erker:

een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een woning;

1.32 gebouw:

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

1.33 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een functie als bedoeld in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.34 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten;

1.35 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.36 gestapelde woning:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.37 gezondheidszorggerelateerde bedrijvigheid:

bedrijven als artsen-, fysiotherapiepraktijken, verloskundigen-praktijken, dienstverlening in de gezondheidszorg, consultatiebureaus in de gezondheidszorg, bedrijven actief in arbeidsreïntegratie en sociale werkplaatsen, bedrijven actief in hulpmiddelen voor lichamelijk gehandicapten, farmaceutische bedrijven, (medische) sportscholen (t.b.v. therapie, herstel blessures e.d.), medische (privé-)klinieken en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.38 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

1.39 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een (bouw)perceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.40 horeca 1 activiteiten:

a. winkelondersteunende/winkelgebonden horeca:

horeca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken met een hoge bezoekersfrequentie gedurende de dag, zoals een tearoom, conditorei, koffiecorner, croissanterie, broodjeszaak, ijssalon en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat winkelgebied, daarbij lettend op de aard en ligging van andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

b. eetcafé:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse, met een gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en de avond en waarbij het verstrekken van dranken daaraan ondergeschikt is en waarbij de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit past binnen een overwegend winkelgebied en deels gebonden is aan c.q. ondersteunend is voor de functie van dat gebied, daarbij lettend op de aard en ligging van de andere gebruiksvormen in en het karakter van het gebied;

c. restaurant/brasserie:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden die ter plekke worden gebruikt met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en avond en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is;

d. cafetaria/snackbar/shoarmazaak:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren die ter plekke kunnen worden gebruikt en waarbij het verstrekken van drank daaraan ondergeschikt is, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en de avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt;

e. hotel/pension:

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is;

f. bedrijfsmatige horeca-activiteiten:

vergelijkbaar met de onder a tot en met e genoemde vormen van bedrijvigheid;

1.41 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.42 kleinschalige bedrijvigheid:

bedrijvigheid die qua aard, omvang en milieuhinder toelaatbaar is binnen een woonomgeving, waaronder in ieder geval begrepen een kantoor, dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling en (productiegebonden) detailhandel;

1.43 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

1.44 maatschappelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in de medische en sociale sfeer en niet-zelfstandige zorggerelateerde woningen alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, met uitzondering van een seksinrichting;

1.45 manege:

een bedrijf dat op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden al dan niet gecombineerd met het fokken, africhten en de verkoop van paarden;

1.46 ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.47 ontheffing:

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.48 prostitutie:

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

1.49 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.50 seksinrichting:

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

1.51 semi-ondergronds:

gedeeltelijk beneden maaiveld en voor niet meer dan 1,50 meter boven maaiveld;

1.52 standplaats:

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

1.53 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.54 voorgevel:

voor wat betreft de realisatie van gebouwen wordt slechts één gevel als voorgevel aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

1.55 voorgevelrooilijn:

de bouwgrens die langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing ligt;

1.56 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit geluidhinder spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.57 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.58 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.59 winkel:

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

1.60 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.61 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.62 woonwagen:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de diepte van een hoofdgebouw:

vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

de oppervlakte gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

2.9 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. agrarische bedrijfsvoering;
- b. recreatief medegebruik;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'manege' voor een manege met bijbehorende gebouwen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor bedrijfswoningen met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. kleine gebouwen ten behoeve van de bestemming;
- h. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- i. verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. voorzieningen van openbaar nut;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Manege

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een manege als bedoeld in artikel 3.1 onder e gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 3.1 onder f gelden de volgende bepalingen

- a. een bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden gebouwd;
het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet overschrijden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden.

3.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij dienstwoningen als bedoeld in artikel 3.1 onder f gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.4 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 3.1 onder g gelden de volgende bepalingen:

Op of in deze gronden mogen kleine gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 4 meter bedraagt en het bebouwingspercentage per perceel maximaal 1% bedraagt, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrans anders is bepaald;

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 3.1 onder l gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het beplanten van gronden met houtgewas, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap;
 2. het vellen en/of rooien van houtgewas en waardevolle houtopstanden, of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging;
 3. het scheuren van grasland;
 4. het omzetten van grasland in bouwland ten behoeve van veevoedergewassen;
 5. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 6. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen en paden breder dan 3 meter;
 7. het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
 8. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 9. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.
- b. Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien de in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast en de werken voor de naast liggende gebieden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben.
- c. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken van geringe omvang en werken het normale onderhoud betreffende.
- d. Overtreding van het bepaalde in lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

3.4.2 Procedure aanlegvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 is het bepaalde in artikel 22.4 van toepassing.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor BEDRIJF aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage 1 "Staat van Inrichtingen" onder de categorieën 1 en 2, en de reeds aanwezige bedrijven in de categorie 3 van de "Staat van Inrichtingen", met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor bedrijfswoningen met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

en de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen als bedoeld in artikel 4.1 onder a gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goot- en bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goot- en bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;

4.2.2 *Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfsgebouwen als bedoeld in artikel 4.1 onder a gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan-/uitgebouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 4.1 onder b gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de voorgevel van een nieuw te bouwen bedrijfswoning dient in de aan de straatzijde gelegen bouwgrans te worden gebouwd;

4.2.4 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen als bedoeld in artikel 4.1 onder b gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 4.1 onder k gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 4.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en toe te staan dat bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen, maar die kunnen aantonen dat zij qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen zijn genoemd, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen.

4.4.2 Procedure ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 4.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.3 van het plan.

Artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor GEMENGD aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren behorende bij een zorginstelling;
- b. gezondheidszorggerelateerde bedrijvigheid;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven categorie 1' voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen die onder de categorie 1 vallen, met dien verstande dat de bedrijven ondergeschikt zijn aan de functies bedoeld in artikel 5.1 onder a, b en c;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijven categorie 1 en 2' voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen die onder de categorieën 1 en 2 vallen, met dien verstande dat de bedrijven ondergeschikt zijn aan de functies bedoeld in artikel 5.1 onder a, b en c;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren' tevens voor kantoren, niet ten behoeve van een zorginstelling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor maximaal 48 woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan.

met daaraan ondergeschikt:

- i. ((semi-)ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- j. aan-/uitbouwen en bijgebouwen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. wegen en paden;
- m. groenvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. waterlopen en waterpartijen;
- p. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- q. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- r. ondersteunende detailhandel;

met de daarbij behorende:

- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 5.1 onder a, b, c, d, e en f gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen als bedoeld in artikel 5.1 onder g gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte;

- e. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', ten hoogste 11 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 2 meter.

5.2.3 *Aan-/uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld in artikel 5.1 onder j gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 5.1 onder s gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.3 *Nadere eisen*

5.3.1 *Stellen van nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.2 *Procedure nadere eisen*

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 5.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

5.4 *Ontheffing van de bouwregels*

5.4.1 *Verlenen van ontheffing*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van het bepaalde in artikel 5.1 onder d en e en toe te staan dat bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen, maar die kunnen aantonen dat zij qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage 1 - Staat van Inrichtingen zijn genoemd, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen.

5.4.2 *Procedure ontheffing*

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 5.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.3 van het plan.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 *Wijzigingsregels*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' wijzigen, in de bestemming wonen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het maximaal toelaatbare aantal van 210 woningen in het plangebied mag niet worden overschreden;
- b. dit vanuit de Wet geluidhinder toelaatbaar is.

5.5.2 *Procedureregels*

Op de voorbereiding van een besluit tot het wijziging van het plan als bedoeld in artikel 5.5.1 is het bepaalde in artikel 22.1 van toepassing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor GROEN aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. speelvoorzieningen;
- c. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen
- d. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- e. fiets- en/of voetpaden;
- f. hondenuitlaatvoorzieningen
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. verhardingen, waaronder overpaden ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 6.1 onder i gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 6.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'HORECA' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van 'horeca 1 activiteiten';
met daaraan ondergeschikt:
 - b. ((semi)ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. overpaden en inritten ten behoeve van aanleggende bestemmingen;
 - g. speelvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 7.1 onder a gelden de volgende bepalingen:
- b. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goot- en bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale goot- en bouwhoogte;
- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 7.1 onder h gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 7.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor KANTOOR aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. tuinen, erven en terreinen;
 - c. wegen en paden;
 - d. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. ((semi)ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 8.1 onder a gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 8.2 onder j gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 8.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor MAATSCHAPPELIJK aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelig;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' voor onderwijsgebouwen;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een gebouw voor bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. tuinen, erven en terreinen;
 - f. wegen en paden;
 - g. ((semi)ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. waterlopen en waterpartijen;
 - k. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - l. ondersteunende horeca;
 - m. ondersteunende detailhandel;
 - n. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- met de daarbij behorende:
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 9.1 onder a gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de direct aangrenzende bouwhoogte van het gebouw waarvan de onderdoorgang deel uitmaakt;

9.2.2 Onderwijsgebouwen

Voor het bouwen van onderwijsgebouwen als bedoeld in artikel 9.1 onder b gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;

9.2.3 Parkeergarage

Voor het bouwen van een parkeergarage als bedoeld in artikel 9.1 onder c gelden de volgende bepalingen:

- a. een parkeergarage dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden.
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 9.1 onder n gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder geluidschermen, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 *Stellen van nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.3.2 *Procedure nadere eisen*

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 9.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor VERKEER aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. busbanen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 10.1 onder j gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

10.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 10.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 11 Verkeer - Railverkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor VERKEER - RAILVERKEER aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' voor een perron;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' voor gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals wachtruimten;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en straten;
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. bruggen;
- k. overige verhardingen;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 11.1 onder c gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw dient binnen de aanduiding 'openbaar vervoerstation' te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 11.1 onder k gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

11.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 11.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor VERKEER - VERBLIJF aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 12.1 onder h gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 10 meter bedragen.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

12.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 12.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor WATER aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- c. waterhuishouding;
- d. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. bruggen en taluds;

Met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 13.1 onder i geldt de volgende bepaling:

- a. kunstobjecten mogen maximaal 10 meter bedragen, met dien verstande dat realisering van kunstobjecten slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat realisering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, slechts mag plaatsvinden na overleg met en goedkeuring van de waterbeheerder.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

13.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 13.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

13.4 Aanlegvergunning

13.4.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot 'Water' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - 1. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
 - 2. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;

3. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
 4. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen en paden breder dan 3 meter;
 5. het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
 6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemaling en onderbemaling, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins vergroten en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels, anders dan ten gevolge van een uitwerkingsplan voor natuur en landschap.
- b. Aanlegvergunningen kunnen slechts worden verleend indien de in de bestemmingsomschrijving van deze bestemming omschreven waarden niet onevenredig worden aangetast en de werken voor de naast liggende gebieden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben.
 - c. Geen aanlegvergunning is vereist voor werken van geringe omvang en werken het normale onderhoud betreffende.
 - d. Overtreding van het bepaalde in lid a wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1 a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

13.4.2 Procedure aanlegvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is het bepaalde in artikel 22.4 van toepassing.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor WONEN aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal 162 woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan; met daaraan ondergeschikt:
 - c. aan-/uitbouwen en bijgebouwen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - d. waterlopen en waterpartijen;
 - e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. woonstraten;
 - h. verhardingen;
 - i. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - j. ((semi)ondergrondse) parkeervoorzieningen;

Met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 14.1 onder a en b gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte;
- e. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- f. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', dient op de straat georiënteerd te zijn, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', waar de voorgevel aan de zijde van de aangegeven gevellijn georiënteerd dient te zijn;
- g. de diepte van een hoofdgebouw mag, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', ten hoogste 11 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt."
- h. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 2 meter.

14.2.2 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld in artikel 14.1 onder c gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 1. 50 m²;
 - 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;

3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 14.2.1 als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan-huis-verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder c met maximaal 25 m² worden uitgebreid.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 14.1 onder I gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. andere bouwwerken mogen buiten het bouwvlak worden opgericht.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 14.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

Artikel 15 Leiding - gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor LEIDING - GAS (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van gasleidingen;
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 15.1 onder b geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 2 meter bedragen.

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

15.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 15.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Verlenen van ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 15.2.1 en artikel 15.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
- b. het bepaalde in artikel 15.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

15.4.2 Procedure ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 15.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.3 van het plan.

15.5 Aanlegvergunning

15.5.1 Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op de tot Leiding - gas bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
 - 1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
 - 2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
 - 3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van

- brand of explosie kunnen opleveren;
- 4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld -en weghoogte;
- 5. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- 7. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- 8. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
- 9. het vellen of rooien van houtgewas;
- 10. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van waterlopen.
- b. Het onder 15.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 - 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding;
 - 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 15.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering
 - 1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 15.5.1 onder a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder / directeur van het energiebedrijf;

15.5.2 Procedure aanlegvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 is het bepaalde in artikel 22.4 van toepassing.

Artikel 16 Leiding - hoogspanning

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor LEIDING - HOOGSPANNING aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen

Met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 *Bebouwing alleen ten behoeve van bestemming*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

16.2.2 *Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, als bedoeld in artikel 16.1 onder a geldt dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 2 meter mag bedragen, uitgezonderd hoogspanningsmasten waarvoor een maximale bouwhoogte van 65 meter geldt.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 *Stellen van nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.2 *Procedure nadere eisen*

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 16.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.2 van het plan.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 *Verlenen van ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 16.2.2 en toestaan dat een gebouw ten dienste van de bestemming wordt gebouwd, mits:

- a. het bepaalde in artikel 16.2.1 en artikel 16.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
- b. het bepaalde in artikel 16.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

16.4.2 *Procedure ontheffing*

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing als bedoeld in artikel 16.4.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 22.3 van het plan.

16.5 Aanlegvergunning

16.5.1 *Aanlegvergunning*

- a. Het is verboden op de tot Leiding - hoogspanning bestemde grond, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:
Voor zover het bovengrondse leidingen betreft:

1. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
2. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan .. meter;
3. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
4. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld -en weghoogte;

Voor zover het ondergrondse leidingen betreft:

5. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
 7. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen;
 8. het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en of bomen;
 9. het vellen of rooien van houtgewas.
- b. Het onder 16.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de gasleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 16.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de gasleidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.
- d. Advisering
1. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 16.5.1 onder a wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder / directeur van het energiebedrijf;

16.5.2 Procedure aanlegvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 is het bepaalde in artikel 22.4 van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Antidubbeltelregel

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 18 Algemene bouwregels

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

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

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming (en).

19.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. Het al dan niet ten verkoop opslaan van gebruikte , dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. Opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks passend is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden
- c. Een seksinrichting, escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.

19.3 Geoorloofd gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend.

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 60 meter.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Algemene wijzigingsbevoegheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd krachtens het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten aanzien van;

- a. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;
- b. de lijst van bedrijfsactiviteiten te wijzigen, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, worden gewijzigd.

21.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel 21.1 is het bepaalde in artikel 22.1 van toepassing.

Artikel 22 Algemene procedureregels

22.1 Wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten.

22.2 Nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen.

22.3 Ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt, met bijbehorende stukken, gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. van de ter inzage legging wordt tevoren in één of meer dag- of nieuws- of huis-aan-huisbladen kennisgegeven;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in lid a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing.

22.4 Aanlegvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een aanlegvergunning is artikel 3:18 Wro van toepassing.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Afstand bebouwing tot Rijksweg

De afstand van nieuw op te richten bebouwing tot de wegas van de dichtst bij gelegen rijbaan van de rijkswegen A1 en A35 dient minimaal 100 meter te bedragen, tenzij bij bouwgrens een kortere afstand is bepaald, dan is de bouwgrens bepalend.

23.2 Ontheffing afstand tot Rijksweg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 20.1, mits vooraf toestemming is verkregen van de wegbeheerder.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 24.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1 met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 24.4, 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.

24.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 24.4 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 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Gezondheidspark.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen