

Aanpassingen in de regels ten opzichte van Villagebieden 2009

In deze bijlage wordt aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan Villagebieden dat in 2009 is vastgesteld. Hierbij is zo veel mogelijk gebruik gemaakt van verschillende kleuren. Waar nodig is bij de verschillende regels, zo veel mogelijk aangegeven waarom aanpassingen zijn doorgevoerd.

Tekst in blauw: toegevoegd in bestemmingsplan Villagebieden 2012

Tekst in rood: redactionele aanpassing vanwege inwerkintreding Wabo

Tekst in groen: nieuw in bestemmingsplan Villagebieden 2013

~~Tekst in groen doorgehaald:~~ verwijderd in bestemmingsplan Villagebieden 2012 t.o.v. Villagebieden 2009

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Villagebieden 2013 van de gemeente Blaricum.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0376.BPVillagegeb2013-0001 met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw en in architectonisch oogpunt ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 achtererf

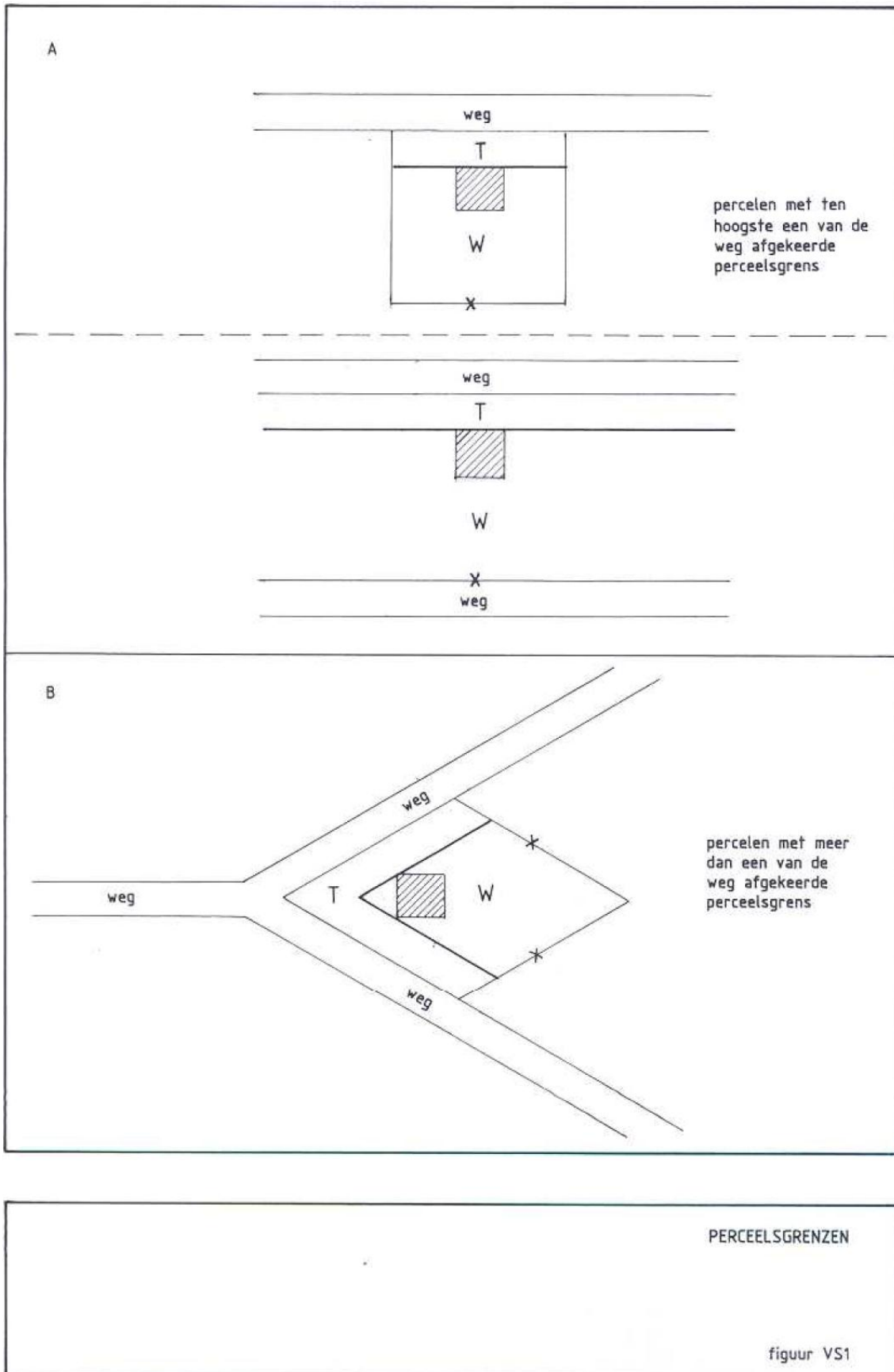
de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.8 achtergevel

de oorspronkelijke gevel of gevels van het hoofdgebouw gericht naar de achterste perceelsgrens.

1.9 achterste perceelsgrens (zie figuur 1 vs)

- a. bij een bouwperceel dat alleen aan de voorzijde grenst aan de openbare weg: de van de weg afgekeerde grens van een bouwperceel;
- b. bij een bouwperceel dat aan zowel de voorzijde als de achterzijde grenst aan de openbare weg: de grens van een bouwperceel aan de zijde waar niet de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
- c. bij een bouwperceel dat aan zowel de voorzijde als aan één van de (of beide) zijkanten grenst aan de openbare weg: beide grenzen of de grens van een bouwperceel die niet grenzen of grenst aan de openbare weg.



1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij;
- j. boomteelt: de teelt van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan.

1.11 agrarisch natuur- en landschapsbeheer

activiteiten welke passen binnen de doelstellingen van het natuur- en landschapsbeleid van Rijk en provincie met betrekking tot herstel en aanleg van kleine landschapselementen, instandhouding van kleine landschapselementen, natuurbouw, biotoopverbetering, ecologische verbindingzones, streekeigen kwaliteiten en recreatieve aantrekkelijkheid, alsmede activiteiten op agrarische gronden in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering, zoals weidevogelbeheer, randenbeheer, slootkantenbeheer en dergelijke.

1.12 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.13 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.14 archeologische deskundige

een deskundige met opgravingsbevoegdheid of met gekwalificeerde kennis op het gebied van de archeologie.

1.15 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 atelier

een werkplaats voor een kunstenaar, waarbij detailhandel en/of exposities niet zijn toegestaan.

1.17 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.18 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.19 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.20 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale **gebruiks**oppervlakte van een (horeca)bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, overige dienst ruimten en bijgebouwen.

N.B.: bedoeld wordt oppervlakte. Om geen discussie over de oppervlakte te laten bestaan, is in de wijze van meten (zie artikel 2) een begrip voor oppervlakte opgenomen.

1.21 beeldbepalend pand

een gebouw dat is aangewezen als beeldbepalend pand en waarvan een beschrijving is opgenomen in bijlage 2.

1.22 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.25 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat dienstbaar is aan het hoofdgebouw op hetzelfde perceel en niet gebruikt mag worden voor bewoning, kantoorruimte of een gasten- of nachtverblijf.

1.27 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.29 — bouwlaag

~~een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.~~

N.B.: begrip komt niet voor in regels

1.29 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende zelfstandige bebouwing is toegelaten en dat is gelegen binnen eenzelfde bestemmingsvlak.

1.30 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak

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

1.32 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.

1.33 café

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.34 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.35 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met originaliteit, identiteit, ouderdom en gaafheid.

1.36 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.37 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.38 dakhuis

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie niet in het dakvlak is geplaatst.

1.39 dakopbouw

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

N.B.: een onderscheid wordt gemaakt naar dakkapel, dakhuis en dakopbouw. Het begrip dakhuis kwam niet voor in Villagebieden 2009. Om een duidelijk onderscheid te maken, zijn de begrippen voor dakopbouw en dakkapel eveneens aangepast.

1.40 dakoverstek

de breedte van de dakrand inclusief de dakgoot of rietkraag, welke zich buiten de verticale projectie van de gevel bevindt.

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.42 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.43 evenementen

gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.44 gastenverblijf

een deel van een woning of een gebouw bij een woning dat dient als logeerruimte voor een gast van de bewoner van de betreffende woning waarbij:

- a. de gast elders, niet op het bij de betreffende woning behorende perceel, zijn of haar hoofdverblijf heeft;
- b. de gast slechts gedurende een deel van het jaar bij de bewoner van de betreffende woning logeert;
- c. de logeerruimte niet met recreatief en/of commercieel oogmerk wordt aangeboden.

1.45 gebouw

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

1.46 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.47 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf.

1.48 hotel

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met – al dan niet – als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.49 kantoor of praktijkruimte

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.50 kap

een constructie van hellende dakvlakken.

1.51 karakteristiek

beeldbepalend **pand**, **beeldondersteunend**, rijksmonument of gemeentelijk monument zijnde.

1.52 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.53 kleinschalige natuurontwikkeling

de aanleg van riet- en schraallanden, paddenpoelen, moerasjes en plas-draszones, en de realisatie van natuurvriendelijke oevers.

1.54 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de herkenbaarheid en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.55 maaiveld

het maaiveld (de hoogte van de gronden) zoals dat bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

~~**1.55 monumentdeskundige**~~

~~een door de gemeente aangewezen deskundige commissie op het gebied van monumenten.~~

N.B.: wordt vervangen door BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit

1.56 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.57 NEN

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.58 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.59 ondergronds

beneden het peil.

1.60 overige zwemvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het zwemmen, niet zijnde bouwwerken.

1.61 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met ten hoogste één zijde een gesloten wand.

1.62 paardenstalling/paardenpension

het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenstalling en/of paardenpension worden geen maneges verstaan.

1.63 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, *vermeerderd met maximaal 20 cm.*

N.B.: toegevoegd conform oude systematiek bestemmingsplannen.

1.64 restaurant

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.65 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.66 Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze planregels deel uitmaakt.

1.67 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.68 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn in en in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.

N.B.: noodzakelijk in verband met verwijzing in Besluit omgevingsrecht (Bor) in het kader van vergunningvrij bouwen.

1.69 voorziening voor licht- en luchttoetreding

een voorziening die zorgt voor het toetreden van licht en lucht bij een ondergronds gebouw.

1.70 voorste bestemmingsgrens

de naar de weg gekeerde grens met de bestemming Tuin. Indien er meerdere naar de weg gekeerde bestemmingsgrenzen zijn, worden de grenzen gelegen tegenover de achterste perceelgrenzen aangemerkt als voorste bestemmingsgrenzen.

1.71 wolfseind

schuin eindvlak ter plaatse van de kopgevel van een van een kap voorzien gebouw, met een maximale breedte van 40% van de gevel.

1.72 woning

een complex van ruimten geschikt voor de huisvesting van één huishouden.

1.73 zijdelingse perceelsgrenzen

de grens of grenzen van een bouwperceel, niet zijnde de perceelgrens aan de voorzijde van het perceel, die niet wordt of kan worden aangemerkt als achterste perceelsgrens.

1.74 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.75 zorgwoning

woning geschikt voor mensen met een intensieve zorgvraag, waarin maximaal 7 mensen verzorgd worden.

1.76 zwembad

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient als zwemvoorziening voor de bewoner van de woning op het betreffende perceel en zijn gasten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

N.B.: opgenomen vanwege de aanpassing in het begrip bedrijfsvloeroppervlakte (zie artikel 1).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'boomteelt': het uitoefenen van een agrarisch bedrijf ten behoeve van bomenteelt, zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 sub j;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 sub e;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 sub c, alsmede voor het uitoefenen van een hoveniersbedrijf en voor het wonen;

alsmede voor:

- d. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
- e. kleinschalige natuurontwikkeling;

met de daarbij behorende:

- f. (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. ten behoeve van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mag 1 hoofdgebouw worden gebouwd waarbinnen 2 woningen zijn toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- g. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;

- 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
- 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- h. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 - 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 - 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 - 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 - 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 - 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 - 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 - 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- ~~i. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

 - 1. de afstand van een dakkapel tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 - 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;~~
- i. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- j. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- k. in afwijking van het bepaalde onder sub i juncto artikel 2.8 wordt de oppervlakte van een bouwwerk gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend. Een dakoverstek, rustend op kolommen, wordt in ieder geval gerekend als bebouwd oppervlak, gemeten aan de buitenzijde van die kolommen;
- l. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardrijbakken, paardrijbanen en paardenmestplaten.

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

3.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.4.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

3.4.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de [BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit](#).

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.10 sub a en b; alsmede voor:
 - b. agrarisch natuur- en landschapsbeheer;
 - c. kleinschalige natuurontwikkeling;
 - d. behoud, herstel en ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van landschappelijke openheid;
- met de daarbij behorende:
- e. (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardrijbakken, paardrijbanen en paardenmestplaten.

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

4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van **het bevoegd gezag (omgevingsvergunning)** de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van bomen of andere opgaande beplanting.

4.4.2 Uitzonderingen op uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de [BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit](#).

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- d. dakopbouwen, dakhuizen en dakkapellen zijn niet toegestaan;
- e. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

Artikel 6 Cultuur en ontspanning

6.1 Bestemmingsomschrijving

De 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers en daarmee samenhangende tijdelijke bewoning;
alsmede voor:
- b. het behoud van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden;
met de daarbij behorende:
- c. (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b juncto artikel 24.4 zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-ondergronds bouwen': ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- f. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- g. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- ~~h. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:~~

- ~~1. de afstand van een dakkapel tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;~~
 - ~~2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;~~
 - ~~3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;~~
 - ~~4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;~~
- h. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- i. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder tijdelijke bewoning zoals in lid 6.1 sub a bedoeld, wordt verstaan het tijdelijk bewonen van ateliers door ter plaatse werkzaam zijnde kunstenaars die hun vaste woon- en verblijfsplaats elders hebben.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen op uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, bermen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- b. nutsvoorzieningen en infiltratievoorzieningen ten behoeve van hemelwater;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein': evenementen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten; alsmede voor:
 - b. een bedrijfswoning;
 - c. kantoorruimten ten behoeve van horecabedrijven;
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- e. de bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven, met uitzondering van onoverkapt terrassen, niet meer bedraagt dan 364 m² en de oppervlakte van een onoverkapt terras niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - f. ten minste 72 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte zoals onder sub e bedoeld, dient te bestaan uit opslagruimten, kantoorruimten of andere dienstruimten.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de horecavoorziening bedraagt ten hoogste 320 m²;
- d. overdekte of overkapt terrassen zijn niet toegestaan;
- e. per bouwvlak mag ten hoogste 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning ten hoogste 50 m² bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goothoogte;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h mag de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning ten hoogste 4 m respectievelijk 9 m bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder h mag de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m respectievelijk 4 m bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder h, i en j juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- l. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- m. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- ~~n. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:~~
- ~~1. de afstand van een dakkapel tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;~~
 - ~~2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;~~
 - ~~3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;~~
 - ~~4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;~~
- n. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- o. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarbij de hellingshoek van de dakvlakken niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
- p. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen dient ten minste 10 m te bedragen;
- q. in afwijking van het bepaalde in sub n juncto artikel 2.1 worden afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend;
- r. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 5 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;
- s. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het afgewerkte maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- e. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- f. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- g. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- h. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarbij de hellingshoek van de dakvlakken niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
- i. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- e. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- f. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- g. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- h. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen, daar waar op de kaart een goothoogte staat aangegeven, te worden afgedekt met een kap, waarbij de hellingshoek van de dakvlakken niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedraagt;
- i. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- j. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

Artikel 11 Natuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, cultuurhistorische- en landschapswaarden; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bos': bos;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch': het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in artikel 1.10 sub a en b;
- d. extensieve dagrecreatie.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

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

11.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van **het bevoegd gezag (omgevingsvergunning)** de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

11.3.2 Uitzondering op **het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 11.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

11.3.3 Voorwaarden voor **een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan **de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit**.

Artikel 12 Recreatie - Dagrecreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan en water;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': een sportveld;
- alsmede voor:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
 - d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

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

12.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning **van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning)** de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

12.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 12.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer betreffen ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

12.3.3 Voorwaarden voor *een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de **BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit**.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. een en ander met behoud van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. *NB: toegevoegd nav zienswijze.*

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het in dat artikel bepaalde, de bouwhoogte van pergola's ten hoogste 2 m mag bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 1 m mag bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardenbakken, paardrijbanen, paardenmestplaten, tennisbanen en zwembaden.

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

13.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Tuin zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van **het bevoegd gezag (omgevingsvergunning)** de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

~~c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting.~~

N.B.: dit is voldoende geregeld in de APV.

13.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. ~~reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, die ten behoeve van omgevingsvergunningvrij bouwen worden uitgevoerd of waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;~~
- c. het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van toegangspaden, terrassen en parkeergelegenheid, voor zover de oppervlakte aan verhardingen, inclusief de oppervlakte aan verhardingen op de gronden met de bestemming Wonen, niet meer bedraagt dan 10% van het perceel met een maximum van 100 m²;
- d. ~~bestaan uit het afgraven ten behoeve van een toegangspad naar een ondergrondse ruimte voor zover de hellingshoek van het toegangspad ten minste 7° bedraagt ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau) en de hellingshoek van de zijdelingse taluds ten minste 63° bedraagt ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau).~~ die bestaan uit het afgraven ten behoeve van een toegangspad naar een ondergrondse ruimte voor zover deze een breedte heeft van ten hoogste 2,5 m en gelegen is achter de van de weg af gekeerde zijden van het gebouw.

N.B. onder b: wijziging om overbodige omgevingsvergunningen te voorkomen.

N.B. onder d: te gedetailleerde regelgeving.

13.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook (opstelstroken en busstroken daaronder niet begrepen) en gebiedsontsluitingswegen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, infiltratievoorzieningen ten behoeve van hemelwater en parkeervoorzieningen;
- c. de hoofdroutes voor nood- en hulpdiensten.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van lantaarnpalen niet meer bedraagt dan 7 m.

Artikel 15 Verkeer - Rijksweg

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - Rijksweg aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, bruggen en viaducten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen,
- c. nutsvoorzieningen, groen en water.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b juncto artikel 2.3 wordt de bouwhoogte gemeten vanaf de bovenzijde van de aangrenzende weg.

N.B.: gedeelte van A1 binnen plangebied.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-onverhard' uitsluitend onverharde paden zijn toegestaan;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, water, reclame-uitingen, infiltratievoorzieningen ten behoeve van hemelwater en parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van lantaarnpalen niet meer bedraagt dan 7 m.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en steigers worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 m.

Artikel 18 Wonen

N.B.: de volgorde van de bepalingen is gewijzigd ten behoeve van een betere leesbaarheid – dit is niet aangegeven.

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder begrepen gastenverblijven, met dien verstande dat gastenverblijven uitsluitend zijn toegestaan in hoofdgebouwen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-gastenverblijf-1' tevens gastenverblijven toegestaan in bijgebouwen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-gastenverblijf-2' tevens een gastenverblijf toegestaan in een aanbouw; *(N.B.: tbv Zwaluwenweg 24b)*
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn de gronden tevens bestemd voor zorgwoningen;
- e. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- f. een bed & breakfast met maximaal 2 kamers met maximaal 5 bedden; *(N.B.: conform Kom)*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': tevens voor het behoud van de karakteristieke waarden van de bebouwing; *(N.B.: toegevoegd n.a.v. zienswijze)*
- h. zwembaden, overige zwemvoorzieningen en tennisbanen voor zover het gronden achter de naar de voorste bestemmingsgrens gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw betreft, die op een afstand van meer dan 10 m uit de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen zijn gelegen, met dien verstande dat de lengte en breedte van tennisbanen (inclusief uitloop) niet meer bedraagt dan 18 bij 36 m;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- j. een en ander met behoud van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

18.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ondergrondse ruimten en overkappingen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak is ten hoogste het aantal met de aanduiding aangegeven woningen toegestaan; indien op de verbeelding geen aanduiding is opgenomen, is per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning toegestaan;
- c. de woningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- d. het bepaalde onder b is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', tenzij het aantal woningen op de verbeelding is aangeduid;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dubbele bewoning', dubbele bewoning van het hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat het aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan onder b is bepaald;
- f. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand, twee-aaneen of drie-aaneen worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd.

18.2.2 Bouwvlak

- a. indien op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen, worden gebouwen uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a worden ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen - 1' bijgebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen - 2' één bijgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a juncto artikel 24.4 zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwen': ondergrondse gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan.

18.2.3 Bescherming beeldbepalende panden

- a. van hoofdgebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' mogen (in afwijking van het bepaalde in 18.2.4. onder a) de bestaande goot- en bouwhoogten niet worden gewijzigd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen bestaande hellingshoeken van kappen van hoofdgebouwen niet worden gewijzigd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mogen bestaande kapvormen van gebouwen niet worden gewijzigd;
- d. gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' worden, voor zover opgenomen in bijlage 2, beoordeeld via advisering door de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit volgens de bescherming en redengevende beschrijving.

N.B.: bescherming beeldbepalende panden, conform Kom

18.2.4 Maatvoering

- a. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
- b. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' de bouwhoogte ten hoogste 4,6 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mogen de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen - 2' niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 7 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b en c juncto artikel 2.3 en 2.6 wordt de goot- en bouwhoogte gemeten vanaf de hoogte van het maaiveld op elk willekeurig punt nabij de gevel, voor zover het afgewerkte maaiveld op één bouwperceel niet op één hoogte ligt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a is voor ten hoogste voor een lengte van 40% van de omtrek van het gebouw een hogere goothoogte toegestaan dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
- f. hoofdgebouwen en bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap waarbij de hellingshoek van het dakvlak niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. het in sub f bepaalde is niet van toepassing op hoofdgebouwen waarvoor op de verbeelding uitsluitend een bouwhoogte is aangegeven en op hoofdgebouwen welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, plat zijn afgedekt, voorts is het in sub f bepaalde niet van toepassing op bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- h. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het achterdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,60 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 0,8 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,75 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 70% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- i. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag in het voordakvlak of zijdakvlak worden overschreden door dakkapellen, indien:
1. de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de dakvoet ten minste 0,5 m en niet meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 2. hoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,30 m bedraagt;
 3. de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de daknok meer dan 1 m bedraagt, verticaal gemeten;
 4. de afstand van de zijkanten van de dakkapel tot de zijkanten van het dakvlak ten minste 1 m bedraagt;
 5. de breedte van de dakkapel is niet meer dan 50% van de breedte van het dakvlak;
 6. de dakkapel bevindt zich niet onder of boven een andere dakkapel;
 7. de dakkapel strekt zich maximaal uit over één verdieping;
- ~~j. de maximale goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:~~
- ~~1. de afstand van een dakkapel tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;~~
 - ~~2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;~~
 - ~~3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;~~
 - ~~4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;~~
- j. dakopbouwen en dakhuizen zijn niet toegestaan;
- k. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

18.2.5 Oppervlakte

- a. de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw (niet zijnde gestapelde woningen) inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en ondergrondse ruimtes, welke niet onder het hoofdgebouw zijn gelegen, mag niet meer bedragen dan:

oppervlakte van bouwperceel + bijbehorende gronden met bestemming Tuin (m ²)	max. gezamenlijke opp. hoofdgebouw incl. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (m ²)	max. opp. bijgebouwen en vrijstaande overkappingen (m ²)
A	B	C
0 - 250	75	20
251 - 500	110	25
501 - 750	125	30
751 - 1.000	150	35
1.001 - 2.500	10% van oppervlakte kolom A + 60	20% van totaal kolom B

2.501 - 5.000	5% van oppervlakte kolom A + 185	20% van totaal kolom B
5.001 - 10.000	2% van oppervlakte kolom A + 325, met dien verstande dat de oppervlakte ten minste 435 m ² mag bedragen en ten hoogste 500 m ²	20% van totaal kolom B
> 10.000	500 m ²	20% van totaal kolom B

- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a bedraagt de maximale oppervlakte van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - oppervlakte' ten hoogste 520 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen - 3' een bijgebouw toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de oppervlakte van gebouwen en overkappingen per bouwvlak, voor zover aangegeven, ten hoogste de met de maatvoeringaanduiding aangegeven oppervlakte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en b juncto artikel 2.8 wordt de oppervlakte van een bouwwerk gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels of indien het een scheidsmuur betreft het hart van de scheidsmuren. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend. Een dakoverstek, rustend op kolommen, wordt in ieder geval gerekend als bebouwd oppervlak, gemeten aan de buitenzijde van die kolommen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van zwembaden bedraagt niet meer dan 100 m² per perceel.

18.2.6 Afstanden

- a. de afstand van hoofdgebouwen (niet zijnde gestapelde hoofdgebouwen), aan en uitbouwen en niet vrijstaande overkappingen tot perceelsgrenzen mag, voor zover het percelen betreft met ten hoogste 1 achterste perceelsgrens, niet minder bedragen dan:

oppervlakte van bouwperceel + bijbehorende gronden met bestemming 'Tuin'	afstand tot de achterste perceelsgrens	afstand tot de overige niet naar de weg gekeerde perceelsgrenzen
0 m ² - = 1.000 m ²	10 m	5 m
> 1.000 m ² - = 2.500 m ²	10 m	7 m
> 2.500 m ² - = 7.500 m ²	10 m	10 m
> 7.500 m ² - = 10.000 m ²	15 m	15 m
> 10.000 m ²	20 m	20 m

- b. de afstand van hoofdgebouwen (niet zijnde gestapelde hoofdgebouwen), aan- en uitbouwen en niet vrijstaande overkappingen tot perceelsgrenzen mag, voor zover het percelen betreft met meer dan 1 achterste perceelsgrens, niet minder bedragen dan:

oppervlakte van bouwperceel + bijbehorende gronden met bestemming 'Tuin'	afstand tot niet naar de weggekeerde perceelsgrenzen
0 m ² - = 1.000 m ²	7 m
> 1.000 m ² - = 2.500 m ²	8 m
> 2.500 m ² - = 7.500 m ²	10 m
> 7.500 m ² - = 10.000 m ²	15 m
> 10.000 m ²	20 m

- c. de afstand van hoofdgebouwen (niet zijnde gestapelde hoofdgebouwen), aan- en uitbouwen en niet vrijstaande overkappingen tot perceelsgrenzen mag, voor zover een bouwperceel niet grenst aan de openbare weg, niet minder bedragen dan:

oppervlakte van bouwperceel	afstand tot de perceelsgrenzen
= 1.000 m ²	5 m
> 1.000 m ² - = 2.500 m ²	7 m

> 2.500 m ² - = 7.500 m ²	10 m
> 7.500 m ² - = 10.000 m ²	15 m
> 10.000 m ²	20 m

N.B.: opgenomen ten behoeve van tweedelijns percelen die niet grenzen aan de openbare weg/bestemming Tuin

- d. in afwijking van het bepaalde in sub a, b en c juncto artikel 2.1 worden afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn. Dakoverstekken waarvan de verticale projectie niet meer bedraagt dan 60 cm, worden niet meegerekend; indien de maat van de verticale projectie van de dakoverstekken meer bedraagt dan 60 cm, dient het meerdere wel te worden meegerekend;
- e. het bepaalde in sub a en b van dit lid is niet van toepassing op het bouwen langs de gemeenschappelijke perceelsgrens van hoofdgebouwen die aaneen worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a, b en c van dit lid mag bij percelen met een breedte minder dan 20 m, de afstand van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en niet-vrijstaande overkappingen tot perceelsgrenzen niet minder bedragen dan 5 m;
- g. de breedte van een gebouw, gemeten in het verlengde van de naar de voorste bestemmingsgrens gerichte gevel, mag niet breder zijn dan de helft van het bouwperceel, gemeten in de voorste bestemmingsgrens, met een maximum van 20 m;
- h. het in sub g bepaalde is niet van toepassing indien de bestaande breedte van het hoofdgebouw reeds breder is dan de helft van de breedte van het bouwperceel, met dien verstande dat uitbreidingen van het bestaande hoofdgebouw uitsluitend mogen plaatsvinden op een afstand van ten minste 5 m achter (het verlengde van) de naar de voorste bestemmingsgrens gerichte gevel van het hoofdgebouw;
- i. het in sub g bepaalde is niet van toepassing voor bouwpercelen waar een bouwvlak is opgenomen;
- j. uitbreiding van gebouwen op een kleinere afstand dan de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is niet toegestaan indien de tegenoverliggende afstand kleiner is dan voorgeschreven, voor zover de som van de in acht te nemen afstanden wordt overschreven;
- k. de afstand van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen tot de naar de voorste bestemmingsgrens gekeerde gevel van het hoofdgebouw, bedraagt ten minste 5 m.

18.2.7 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. voor de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, is artikel 24.3 van toepassing.

18.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de woningen op bouwpercelen die groter zijn dan 2.500 m² ten behoeve van het behoud van het groene karakter. De nadere eisen mogen niet leiden tot een beperking van de toegestane oppervlakte aan gebouwen.

18.4 **Afwijken van de bouwregels**

18.4.1 *Afstandsmaten*

Het bevoegd gezag mag afwijken van het bepaalde in lid 18.2.6 onder a en b voor het verminderen van de daarin genoemde afstandsmaten, een en ander met dien verstande dat:

- a. afwijken uitsluitend is toegestaan indien bestaande afstanden reeds kleiner zijn dan op grond van het bepaalde in lid 18.2.6 onder a en b is toegestaan;

- b. de afstand niet minder mag worden dan de afstand van de perceelsgrens tot bebouwing die op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan kleiner is dan het bepaalde in lid 18.2.6 onder a en b en voorts met dien verstande dat de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- c. de betreffende afstand aan de tegenoverliggende zijde van de bebouwing evenredig groter moet zijn en voorts met dien verstande dat de afstand tot een perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- d. de overige afwijkingen als hellingshoeken en andere maten niet mogen worden vergroot;
- e. het bepaalde onder c niet van toepassing is indien de breedte van het perceel ter plaatse van de betreffende bebouwing minder dan 15 m bedraagt;
- f. de stedenbouwkundige- en de beeldkwaliteit door de afwijking niet onevenredig mag worden aangetast.

N.B.: door Raad van State vernietigd, redactie onder f. aangepast.

18.4.2 Zwembaden en tennisbanen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 18.1 onder g voor het verminderen van de daarin genoemde afstandsmaten voor percelen met een breedte kleiner dan 25 m, een en ander met dien verstande dat de afstand tot de perceelsgrens ten minste 7 m bedraagt en dat de toepassing van de bevoegdheid tot afwijken niet mag leiden tot onevenredige hinder voor omliggende percelen, dan wel tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

18.4.3 Karakteristieke gebouwen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2.3 onder a teneinde de toegestane goot- en bouwhoogte te verhogen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 9 m bedraagt;
- b. lid 18.2.3 onder b teneinde de hellingshoek van kappen op hoofdgebouwen te wijzigen, met dien verstande dat de hellingshoek van een kap ten minste 35° en ten hoogste 55° bedraagt;
- c. lid 18.2.3 onder c teneinde de dakvorm van hoofdgebouwen te wijzigen.

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld in dit lid wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit over de vraag of de monumentale of beeldbepalende waarden in voldoende mate worden beschermd. Voor zover er sprake is van een beeldbepalend pand, worden in elk geval betrokken in het advies de typologie en specifieke kenmerken van het gebouw, zoals opgenomen in bijlage 2.

N.B.: beeldbepalende panden conform Kom

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Onder de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in samenhang met het wonen, wordt verstaan het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inclusief aan- en uitbouwen, voor zover:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen tot een maximum van 100 m²;
- b. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

- c. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
- e. de afstand van (gedeelten van) aan- en uitbouwen waarin uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit plaatsvindt, mag niet minder bedragen dan de minimale toegestane afstandsmaten tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en niet vrijstaande overkappingen tot de perceelsgrenzen die in artikel 18.2.6 sub a, b, c en f juncto artikel 24.1 (bestaande maten) zijn benoemd.

N.B.: voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten de afstanden aanhouden tot perceelsgrenzen die voor aan- en uitbouwen gelden, om te voorkomen dat deze activiteiten in vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd kunnen worden op kleinere afstanden (conform amendement bij vaststelling).

18.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor paardrijbakken, paardrijbanen en paardenmestplaten.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Woningssplitsing

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder b om een hoofdgebouw geschikt te maken voor dubbele bewoning voor bewoning door meer dan één huishouden, één en ander met dien verstande dat:

- a. dubbele bewoning uitsluitend is toegestaan in vrijstaande hoofdgebouwen met een minimuminhoud van 1.000 m³, waarbij de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 30% van het bouwperceel en bijbehorende gronden met de bestemming Tuin;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw met dubbele bewoning niet meer mag bedragen dan zou zijn toegestaan op basis van lid 18.2.5 onder a indien sprake was van een hoofdgebouw zonder dubbele bewoning;
- c. het in de vormgeving tot uitdrukking komende karakter van het hoofdgebouw niet onevenredig mag worden aangetast;
- d. (nieuwe) dubbele bewoning niet is toegestaan in gebouwen die in het verleden reeds voor dubbele bewoning geschikt zijn gemaakt;
- e. door dubbele bewoning geen extra afzonderlijke woning mag worden opgericht.

18.6.2 Schriftelijk advies

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld lid 18.6.1 wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit indien sprake is van het geschikt maken voor dubbele bewoning van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', omtrent de vraag of de monumentale, beeldbepalende of beeldondersteunende waarden in voldoende mate worden beschermd en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

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

18.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem, met uitzondering van het ophogen, egaliseren of verlagen van de bodem ten behoeve van de bouw van een aan- of uitbouw op dezelfde hoogte als het hoofdgebouw waaraan de aan- of uitbouw gebouwd wordt;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, waaronder het aanleggen van tennisbanen;
- ~~€.—het verwijderen, kappen of rooien van bomen en andere opgaande beplanting.~~
N.B.: dit is voldoende geregeld in de APV.

18.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 18.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. ~~die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, die waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend; N.B.: om onnodige regelgeving en vergunningen te voorkomen~~
- c. die bestaan uit het aanbrengen van verhardingen ten behoeve van toegangspaden, terrassen en parkeergelegenheden, voor zover de oppervlakte aan verhardingen, inclusief de oppervlakte op de gronden met de bestemming Tuin, niet meer bedraagt dan 10% van het perceel en niet meer dan 100 m²;
- ~~a. die bestaan uit het afgraven ten behoeve van een toegangspad naar een ondergrondse ruimte voor zover de hellingshoek ten minste 7 graden ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau) en de hellingshoek van de zijdelingse taluds ten minste 63 graden ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau) bedraagt;~~
- ~~b. die bestaan uit het afgraven en verharderen ten behoeve van een opstelruimte voor een ondergrondse ruimte aan de van de weg afgekeerde zijde van het hoofdgebouw, waarbij:~~
 - ~~1. de breedte van de opstelruimte niet meer bedraagt dan 50% van de totale breedte van de gevel tot een maximum van 9 m (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);~~
 - ~~2. de diepte (lengte) van de opstelruimte niet meer bedraagt dan 7 m;~~
 - ~~3. de zijdelingse taluds een hellingshoek van ten minste 63 graden ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau) hebben;~~
- ~~€.—die bestaan uit het afgraven en verharderen ten behoeve van een terras bij een ondergrondse ruimte aan de van de weg afgekeerde zijde van het hoofdgebouw, waarbij:~~
 - ~~1. de breedte van het terras niet meer bedraagt dan 50% van de totale breedte van de gevel tot een maximum van 9 m (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);~~
 - ~~2. de diepte (lengte) van het terras niet meer bedraagt dan 3 m (gemeten vanaf het terrasniveau);~~
 - ~~3. de zijdelingse taluds een hellingshoek van ten minste 63 graden ten opzichte van het grondvlak (kelderniveau) hebben;~~
- d. die bestaan uit het afgraven ten behoeve van een toegangspad naar een ondergrondse ruimte voor zover deze een breedte heeft van ten hoogste 2,5 m en gelegen is achter de van de weg af gekeerde zijden van het gebouw;
- e. die bestaan uit het afgraven en verharderen ten behoeve van het verdiept aanleggen van terrassen en het maken van in- of toegangen aan de van de weg afgekeerde zijde van het hoofdgebouw, waarbij:
 - 1. de breedte niet meer bedraagt dan 9 m (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
 - 2. de diepte (lengte) niet meer bedraagt dan 7 m;

N.B.: versimpeling regelgeving

18.7.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden ~~het groene karakter~~ van de gronden niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

18.8 Omgevingsvergunning voor slopen

18.8.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een hoofdgebouw te slopen, voor zover voorkomend in bijlage 2.

18.8.2 Uitzondering op het sloopverbod

Het verbod als bedoeld in lid 18.8.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag ingevolge Hoofdstuk III van de Woningwet;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

18.8.3 Voorwaarde voor omgevingsvergunning

De sloopwerkzaamheden als bedoeld in lid 18.8.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de karakteristieke waarden niet worden aangetast, hetgeen ter advisering wordt voorgelegd aan de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

N.B.: aangepast conform Kom, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend is opgenomen voor beeldbepalende panden.

18.9 Wijzigingsregels

18.9.1 Toevoegen aanduiding karakteristiek

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'karakteristiek' voor een gebouw toe te voegen, te verwijderen of de status te wijzigen, indien:

- a. het betreffende gebouw is opgenomen op een vastgestelde lijst van beeldbepalende panden, waarbij eveneens een beschrijving in bijlage 2 wordt opgenomen;
- b. het betreffende gebouw is aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument.

18.9.2 Beschrijving beeldbepalend pand

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de omschrijving van één of meer beeldbepalende panden zoals opgenomen in bijlage 2 te wijzigen, indien blijkt dat de feitelijke omstandigheden hiermee niet in overeenstemming zijn.

N.B.: conform Kom.

18.9.3 Wijzigen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen te wijzigen, indien:

- a. blijkt dat de bestemmingsvlakken niet in overeenstemming zijn met de feitelijke eigendomssituatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan; of
- b. door veranderde eigendomssituaties de bestemmingsvlakken hiermee niet meer in overeenstemming zijn.

18.9.4 Voorwaarden

- a. De wijziging als bedoeld onder 18.9.3 mag uitsluitend worden toegepast binnen de bestemming Wonen.
- b. De wijziging als bedoeld onder 18.9.3 mag niet leiden tot een wijziging van het aantal toegestane woningen.

- c. De wijziging als bedoeld onder 18.9.3 sub b mag niet leiden tot verruiming van de bouwmogelijkheden van het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak dan wel vermindering van de in acht te nemen afstanden op bouwpercelen/bestemmingsvlakken die verkleind worden door wijziging van de bestemmingsvlakken.
- d. De wijziging als bedoeld onder 18.9.3 mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de beeldkwaliteit en/of de karakteristiek van het gebied.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een aardgastransportleiding ~~met een diameter van ten hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar.~~ *N.B. op basis van zienswijze Gasunie aangepast.*

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 19.2 onder b indien de bij de betrokken bestemming(en) behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet ~~onevenredig~~ wordt geschaad *en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.*

N.B.: aanpassing n.a.v. uitspraken bij andere bestemmingsplannen elders in het land.

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

19.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen *en het rooien* van diepwortelende beplantingen en bomen; *N.B.: rooien toegevoegd n.a.v. zienswijze gasunie*
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

19.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 19.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor afwijking is verleend, zoals in lid 19.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

19.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 19.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet **onevenredig** wordt geschaad.

N.B.: bestemmingen Waarde – Archeologie aangepast n.a.v. archeologisch beleid.

Artikel 20 Waarde - Archeologie - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van hoge archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 20.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid;
 2. een nieuw bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²; of
 3. een nieuw bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of heiverkzaamheden kan worden geplaatst.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regel, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning de regels te verbinden, gericht op het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. in de situatie als bedoeld onder b sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, waarbij wordt aangegeven wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

20.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 20.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 20.2 onder b is verleend;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

20.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 20.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

20.4.4 Verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, indien naar haar oordeel uit archeologisch onderzoek blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van de aan de omgevingsvergunning verbonden regels.

20.4.5 Nadere regels

In de situatie als bedoeld in 20.4.4 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoen aan het door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties, waarbij wordt aangegeven wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen indien op grond van nader archeologisch onderzoek gebleken is dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen of de

bestemming Waarde - Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van lage archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 21.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid;
 2. een nieuw bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²; of
 3. een nieuw bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regel, met dien verstande dat:

- a. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het betrokken terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door aan de omgevingsvergunning de regels te verbinden, gericht op het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- c. in de situatie als bedoeld onder b sub 2 kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties, waarbij wordt aangegeven wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 50 cm;

- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. landbouwactiviteiten die jaarlijks een deel van de grond afplaggen.

21.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 21.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 21.2 onder b is verleend;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

21.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 21.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

21.4.4 Verlenen omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, indien naar haar oordeel uit archeologisch onderzoek blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van de aan de omgevingsvergunning verbonden regels.

21.4.5 Nadere regels

In de situatie als bedoeld in 21.4.4 sub b, kan het bevoegd gezag de volgende regels aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoen aan het door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties, waarbij wordt aangegeven wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen indien op grond van nader archeologisch onderzoek gebleken is dat het bestemmingsplan ter plaatse in verdere bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen of de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische

- waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Antidubbelregel

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 23 Algemene bouwregels

23.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematens afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepalingen voor de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. bestaande maten die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- c. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van hetgeen in hoofdstuk 2 is bepaald mogen niet worden vergroot of verhoogd;
- d. ingeval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- e. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing.

23.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen/voorgevellijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m en 10 m² bedraagt, de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm en de breedte niet meer bedraagt dan 40% van de desbetreffende gevel;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

23.3 Hoogtematen

23.3.1. Voor de ten hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen – onverminderd hetgeen in hoofdstuk 2 van de planregels is bepaald – de met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

23.3.2. De ten hoogste toelaatbare hoogten mogen uitsluitend worden overschreden door (schotel)antenne-installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in lid 23.3.3 en door schoorstenen, liftkokers, trappenhuizen en andere ondergeschikte bouwdelen met maximaal 1,5 m, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald. Het hiervoor bepaalde ten aanzien van liftkokers en trappenhuizen is uitsluitend toegestaan bij gestapelde woningen en niet-woongebouwen met een platte afdekking. Voor zover op de kaart tevens de goot- of boeibordhoogte is aangegeven, mag de ten hoogste toelaatbare goot- of boeibordhoogte tevens worden overschreden door hellende dakvlakken, topgevels, wolfseinden en dakkapellen met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2.

23.3.3. De ten hoogste toelaatbare goot- en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij op de verbeelding, in hoofdstuk 2 of de overige planregels anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

	bouwhoogte
- van erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten	1 m;
- van vlaggenmasten	7 m;
- van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast	15 m;
- van vrijstaande antenne-installaties, niet zijnde schotelantennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie	5 m;
- van schotelantennes	3 m;
- van zwembaden	0,5 m;
- van hekwerken, behorende bij tennisbanen	4 m;
- van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij uitritspiegels	2 m;
- van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

23.3.4. In afwijking van het bepaalde in lid 23.3.3 mogen erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten tot een maximale hoogte van 2 m worden opgericht, indien:

- a. erf- en terreinafscheidingen en toegangspoorten op een afstand van ten minste 1,5 m van de naar de weg gekeerde perceelsgrenzen worden gebouwd;
- b. de ruimte tussen erf- en terreinafscheidingen en de naar de weg gekeerde perceelsgrenzen wordt ingeplant door een haag;
- c. erf- en terreinafscheidingen een minimale transparantie hebben van 80%;
- d. toegangspoorten een minimale transparantie hebben van 50%.

N.B.: geen ontheffingsmogelijkheid meer, gebleken is dat verzoek voor ontheffing altijd wordt verleend.

23.3.5. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.3.2 juncto artikel 18.2.4 onder f ten behoeve van:

- a. het toepassen van een andere dakhelling voor hoofdgebouwen dan in artikel 18.2.4 sub f is bepaald; of
- b. het toepassen van een kapvorm waarbij sprake is van een gedeeltelijk platte afdekking; of
- c. het toepassen van een andere dakhelling dan in artikel 18.2.4 sub f is bepaald in combinatie met het toepassen van een kapvorm waarbij sprake is van een gedeeltelijk platte

- afdekking; of
- d. het plat afdekken van hoofdgebouwen;
met dien verstande dat:
- e. de dakhelling ten minste 15° en ten hoogste 85° mag bedragen;
- f. bij het gedeeltelijk plat afdekken er ten hoogste voor 10% van de grondoppervlakte van het gebouw sprake is van een plat dakvlak;
- g. bij het plat afdekken van een hoofdgebouw, waarbij de platte afdekking meer dan 10% van de grondoppervlakte van het gebouw beslaat, de maximale bouwhoogte ten hoogste de ten hoogst toegestane goothoogte bedraagt;
- h. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit door het verlenen van de afwijking niet wordt aangetast.

23.4 Ondergronds bouwen

23.4.1 Onder bebouwing

Tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald, zijn ondergrondse ruimten uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder bovengrondse bebouwing, voor zover:

- a. bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding en toegangen zijn gesitueerd aan de van de weg afgekeerde zijde van het (hoofd)gebouw;
- b. de hoogte, gemeten ten opzichte van de beganegrondvloer, van de in sub a bedoelde toegangen niet meer dan 3 m bedraagt;
- c. de gezamenlijke breedte van de in sub a genoemde voorzieningen en toegangen niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de achtergevel tot een maximum van 9 m (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- d. in afwijking op het bepaalde onder a, zijn voorzieningen voor licht- en luchttoetreding toegestaan aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het gebouw binnen een strook van 1 m vanuit de gevel van het gebouw, voor zover de gezamenlijke breedte van de voorzieningen niet meer bedraagt dan 25% van de breedte van de desbetreffende gevel (gemeten vanaf het maaiveld) en die gelegen is op ten hoogste 1,5 m onder het maaiveld of de afgewerkte beganegrondvloer;
- e. de gedeelten van ondergrondse ruimten die niet gelegen zijn onder een bovengronds gebouw, dienen meegerekend te worden in de ingevolge hoofdstuk 2 toegestane oppervlakte aan gebouwen;
- f. ondergrondse ruimten moeten voldoen aan de elders in de planregels voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen.

23.4.2 Niet onder bebouwing

Het bouwen van ondergrondse ruimten, voor zover dit niet plaatsvindt geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen, is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. de afstand tot gebouwen die boven het maaiveld zijn gelegen ten minste 10 m bedraagt;
- b. ten hoogste één gevel zichtbaar is vanaf de weg;
- c. de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing wordt meegerekend in de ingevolge hoofdstuk 2 toegestane oppervlakte aan gebouwen.

23.4.3 Afwijking toegang ondergrondse ruimten

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.4.1 om ondergrondse ruimten met de toegang aan de niet van de weg afgekeerde zijden van het hoofdgebouw toe te laten, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de gevel tot een maximum van 5 m (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld);
- b. de toegang tot de ondergrondse ruimte niet (direct) zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg;

- c. de afstand van de toegangsdeur tot de weg minimaal 25 m bedraagt;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het groene karakter;
- e. afwijking slechts kan worden verleend voor één ondergrondse toegang.

23.4.4 Ontheffing zichtbare gevels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 21.4.2 onder b teneinde meer dan één vanaf de weg zichtbare gevel toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het groene karakter.

N.B.: geen wenselijke regel.

23.4.4 Voorwaarden voor de afwijking

De bevoegdheid tot afwijken zoals bedoeld lid 23.4.3 wordt uitsluitend toegepast indien vooraf advies is ingewonnen bij de BEL-commissie Ruimtelijke Kwaliteit omtrent de vraag of voldaan wordt aan het bepaalde in lid 23.4.3.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten, met uitzondering van oppervlaktematen en bebouwingspercentages, met ten hoogste 10% uitsluitend indien dit nodig is voor een technisch betere realisering van het plan;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

24.2 Voorwaarden voor de afwijking

De in lid 24.1 bedoelde afwijking mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
- b. de milieukwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en openbare veiligheid;
- f. het woon- en leefklimaat.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

25.2 Voorwaarden voor wijziging

De in lid 25.1 bedoelde wijziging mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit;
- b. de milieukwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en openbare veiligheid;
- f. het woon- en leefklimaat.

~~Artikel 26 Algemene procedureregels~~

~~Bij toepassing van een ontheffing, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:~~

- ~~a. het ontwerpbesluit tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;~~
- ~~b. de burgemeester maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend;~~
- ~~c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen;~~
- ~~d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders zienswijzen naar voren brengen tegen het ontwerpbesluit.~~

N.B.: is geregeld in de Wro

Artikel 26 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen, waarnaar in de planregels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Eenmalig kan afwijking worden verleend van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld onder 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, zoals bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder 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.

~~28.3 Hardheidsclausule~~

~~Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijking verlenen.~~

N.B.: geschrapt, conform vaste jurisprudentie voorbehouden aan specifieke, als zodanig aangegeven situaties, met expliciete onderbouwing in de plantoelichting. Hiervan is in dit plan geen sprake.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Villagebieden 2013'.