

De Beljaart Bestemmingsplan

projectnr. 1907-151344
revisie 09
25 november 2008

Opdrachtgever

Gemeente Dongen
Postbus 10153
5100 GE DONGEN

datum vrijgave	beschrijving revisie 09	goedkeuring	vrijgave
<u>25-11-2008</u>	<u>vastgesteld bestemmingsplan</u>	<u>ing. A.L.M. Steegh</u>	<u>drs. R.A.M. van Dongen</u>

Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN	4
Artikel 1: Begripsbepalingen	4
Artikel 2: Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN	10
Artikel 3: Parkeernormen	10
Artikel 4: Beschrijving in hoofdlijnen	11
4.1 Doelstellingen	11
4.2 Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd	11
HOOFDSTUK 3: BESTEMMINGSBEPALINGEN	14
Artikel 5: Bedrijf B	14
5.1 Doeleindenomschrijving	14
5.2 Bouwvoorschriften	14
5.3 Vrijstellingsbevoegdheid	15
Artikel 6: Detailhandel DH	16
6.1 Doeleindenomschrijving	16
6.2 Bouwvoorschriften	16
Artikel 7: Groen G	17
7.1 Doeleindenomschrijving	17
7.2 Gebruiksbepalings	17
7.3 Bouwvoorschriften	17
7.4 Vrijstellingsbevoegdheid	18
7.5 Wijzigingsbevoegdheid	18
7.6 Aanlegvergunning	18
7.7 Toelaatbaarheid aanlegvergunning	19
7.8 Advies	19
7.9 Uitzonderingen aanlegverbod	19
Artikel 8: Uit te werken groen G - U	20
8.1 Doeleindenomschrijving	20
8.2 Uitwerkingsregels	20
8.3 Vrijstellingsbevoegdheid	20
8.4 Voorlopig bouwverbod	21
Artikel 9: Kantoor K	22
9.1 Doeleindenomschrijving	22
9.2 Bouwvoorschriften	22
Artikel 10: Maatschappelijk M	23
10.1 Doeleindenomschrijving	23
10.2 Bouwvoorschriften	23
10.3 Wijzigingsbevoegdheid	24

Artikel 11: Tuin T	25
11.1 Doeleindenomschrijving	25
11.2 Bouwvoorschriften	25
11.3 Vrijstellingsbevoegdheid	25
Artikel 12: Verkeer V	26
12.1 Doeleindenomschrijving	26
12.2 Bouwvoorschriften	26
Artikel 13: Water WA	27
13.1 Doeleindenomschrijving	27
13.2 Bouwvoorschriften	27
Artikel 14: Wonen W	28
14.1 Doeleindenomschrijving	28
14.2 Bouwvoorschriften	28
14.3 Vrijstellingsbevoegdheid	29
Artikel 15: Uit te werken wonen W I - U	30
15.1 Doeleindenomschrijving	30
15.2 Uitwerkingsregels	30
15.3 Vrijstellingsbevoegdheid	31
15.4 Voorlopig bouwverbod	32
Artikel 16: Uit te werken wonen W II - U	33
16.1 Doeleindenomschrijving	33
16.2 Uitwerkingsregels	33
16.3 Vrijstellingsbevoegdheid	34
16.4 Voorlopig bouwverbod	34
Artikel 17: Uit te werken wonen W III - U	35
17.1 Doeleindenomschrijving	35
17.2 Uitwerkingsregels	35
17.3 Vrijstellingsbevoegdheid	36
17.4 Voorlopig bouwverbod	36
Artikel 18: Leidingenzone (dubbelbestemming)	37
18.1 Doeleindenomschrijving	37
18.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen	37
18.3 Bouwvoorschriften	37
18.4 Aanlegvergunning	37
18.5 Advies	38
18.6 Toelaatbaarheid aanlegvergunning	38
18.7 Uitzonderingen aanlegverbod	38
Artikel 19: Leiding -Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)	39
19.1 Doeleindenomschrijving	39
19.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen	39
19.3 Bouwvoorschriften	39
19.4 Vrijstellingsbevoegdheid	39
19.5 Procedure vrijstelling	40
19.6 Aanlegvergunning	40
19.7 Toelaatbaarheid aanlegvergunning	40

19.8	Advies	40
19.9	Uitzonderingen aanlegverbod	40
Artikel 20: Waarde -Archeologie (dubbelbestemming)		41
20.1	Doeleindenomschrijving	41
20.2	Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen	41
20.3	Bouwvoorschriften	41
20.4	Vrijstellingsbevoegdheid	41
20.5	Aanlegvergunning	41
20.6	Toelaatbaarheid aanlegvergunning	42
20.7	Archeologische opgraving	42
20.8	Advies	42
20.9	Uitzonderingen aanlegverbod	42
HOOFDSTUK 4: OVERIGE BEPALINGEN		43
Artikel 21: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening		43
Artikel 22: Algemene gebruiksbepaling		44
Artikel 23: Algemene vrijstellingsbevoegdheid		46
Artikel 24: Algemene wijzigingsbevoegdheid		47
Artikel 25: Algemene procedurebepaling		48
Artikel 26: Overgangsbepalingen		49
Artikel 27: Anti-dubbeltelbepaling		50
Artikel 28: Strafbaarheid en overtredingen		51
Artikel 29: Titel		52

Bijlagen:

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Beeldkwaliteitsplan De Beljaart , Dongen (5 juli 2005)

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:
bestemmingsplan “De Beljaart”, bestaande uit deze voorschriften en de plankaart en vergezeld gaande van een toelichting;
2. plankaart:
als zodanig gewaarmerkte kaart, met nummer 151344-BP-02;
3. aaneengesloten bebouwing:
blokken van ten minste drie aaneengesloten gebouwen van dezelfde bestemming, dan wel twee aaneengesloten gebouwen welke aangebouwd zijn aan gebouwen van een andere bestemming;
4. aan- en uitbouw:
een gebouw in één bouwlaag dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat aan dat hoofdgebouw is vastgebouwd;
5. aan huis gebonden beroep:
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;
6. ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
7. afhankelijke woonruimte
een aanbouw welke qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
8. archeologisch advies:
advies door een organisatie die werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
9. archeologische opgraving:
opgraving uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) waarbij de aanwezige archeologische waarden worden veiliggesteld;

10. archeologische waarde:
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
11. bebouwing:
een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, ondergrondse bouwwerken daarbij inbegrepen;
12. begane grond:
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een onderbouw;
13. bestaande bebouwing:
een bouwwerk dat:
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
 - na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
14. bestaand gebruik:
het gebruik van gronden en opstallen, zoals dat bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;
15. bestemmingsgrens:
een op de plankaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
16. bestemmingsvlak:
een op de plankaart door een bestemmingsgrens omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;
17. bijgebouw:
een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde het hoofdgebouw, dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
18. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
19. bouwgrens:
een op de plankaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bouwvlak, welke niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften uitdrukkelijk toegelaten afwijkingen;
20. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

21. (bouw)perceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
22. bouwvlak
een op de plankaart aangegeven vlak, begrensd door een grens 'bouwgrens hoofdgebouwen', waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden;
23. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
24. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt mede verstaan het uitoefenen van aanverwante, dienstverlenende bedrijven, zoals reisbureaus, uitzendbureaus, kapsalons, bankfilialen en wasserettes, maar niet horecabedrijven;
25. eengezinswoning:
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat;
26. extensieve recreatie:
die vormen van openluchtrecreatie die niet intensief zijn;
27. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
28. gestapelde woning:
een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;
29. halfvrijstaande woningen:
blokken van twee vrijstaande eengezinswoningen welke aan tenminste één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en door ten hoogste één gemeenschappelijke scheidingsmuur met elkaar zijn verbonden;
30. hoofdgebouw:
een gebouw, inclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn constructie, afmetingen, functie of situering dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een perceel valt aan te merken;
31. inrit:
kortste toegang vanaf de openbare weg naar garage, carport of een niet overdekte parkeerplaats gelegen achter de voorgevelrooilijn op het desbetreffende perceel;

32. intensieve recreatie:
die vormen van openluchtrecreatie waarbij men gebruik maakt van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening, waarbij het omringende landschap van minder belang is en zich relatief veel mensen per oppervlakte-eenheid (kunnen) bevinden;
33. mantelzorg:
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
34. onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
35. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
36. rijenwoningen:
blokken van ten minste drie aaneengesloten eengezinswoningen, dan wel twee aaneengesloten woningen welke aaneengebouwd zijn aan gebouwen van een ander woningtype of bestemming;
37. seks- en/of pornobedrijf:
een voor het publiek toegankelijk gebouw, gedeelte van een gebouw of gronden, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen;
38. voorgevelrooilijn:
lijn waarin of waarachter een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens;
39. vrijstaande woningen:
eengezinswoningen welke aan geen van beide zijden van de woning is verbonden met andere hoofdgebouwen;
40. weg:
een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

41. woning:
een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, of een andere daarmee vergelijkbare economische eenheid;
42. zolder:
gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,2 meter bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als zolder aangemerkt een ruimte, waarin aan minimaal één zijde over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte door middel van één of meer dakkapellen de vrije hoogte op minimaal 2 meter is gebracht.

Artikel 2: Wijze van meten

A. Bij het toepassen van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

de (bouw)hoogte/ de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte
bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of
een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als
goten van dakkapellen niet meegerekend;

de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1,00 meter boven peil
meegerekend;

de inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de
gevels (en/of hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen;

de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens;

B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen
bebouwingsvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen
als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen,
schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing
gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens niet meer dan 0,5 meter
wordt overschreden.

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 3: Parkeernormen

- a. Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen, waarbij de parkeernormen conform het ASVV als uitgangspunt gehanteerd dienen te worden. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Dongen.

Hierbij gelden in ieder geval de volgende parkeernormen:

- Dure woningen: minimaal 1,4 parkeerplaats per woning;
 - Middeldure woningen: minimaal 1,7 parkeerplaats per woning;
 - Goedkope woningen: minimaal 1,9 parkeerplaats per woning;
 - Medische voorzieningen: minimaal 1,5 parkeerplaats per behandelkamer;
 - Zorgvoorzieningen: minimaal 0,5 parkeerplaats per wooneenheid;
 - Onderwijsvoorzieningen: minimaal 0,5 parkeerplaats per leslokaal;
 - Sportvoorzieningen: minimaal 2,5 parkeerplaats per 100 m² b.v.o.;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen indien de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig wordt of kan worden beïnvloed.

Artikel 4: Beschrijving in hoofdlijnen

4.1 Doelstellingen

- a. De woningbouwlocatie De Beljaart dient ruimte te bieden aan de uitbreiding van de woningvoorraad van de gemeente Dongen.
- b. Bij de inrichting van de woningbouwlocatie dient zorg te worden gedragen voor de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit en een adequate landschappelijke inpassing.

4.2 Wijze waarop de doelstellingen worden nagestreefd

Inpassing in het landschap

De in het plangebied aanwezige stichten vormen de kern van het stedenbouwkundig plan van de Beljaart waarlangs in de lengterichting doorlopende lijnen en doorzichten aanwezig dienen te zijn. Hoofdmassa's, zoals bomenrijen, bebouwingsmassa's en grondwallen dienen evenwijdig aan de stichten gesitueerd te worden, waardoor dwars op de stichten de beslotenheid wordt versterkt.

Zichtlijnen vanuit de Beljaart dienen georiënteerd te zijn op een aantal opvallende landmarks in de omgeving van het plangebied, te weten de molen, de watertoren, de kerk en het klooster.

Structuur van het plangebied

Het plangebied zal worden opgebouwd volgens de Stedenbouwkundige Hoofdstructuur en bestaan uit een vijftal ensembles conform het Beeldkwaliteitplan De Beljaart zoals vastgesteld op 5 juli 2005, welke als bijlage aan deze voorschriften is toegevoegd. Deze vijf ensembles zijn:

1. Stichten;
2. Buurten;
3. Hoeven in de centrale groenzone;
4. Hoven in de aanhechtingszone;
5. Voorzieningen.

Per ensemble is een aantal uitgangspunten vastgesteld. De uitgangspunten met een ruimtelijke impact staan in het onderstaande benoemd en zijn onderdeel van bij de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

ad 1. Stichten:

- de stichten bieden ruimte aan vrijstaande woningen, tweekappers en korte rijen;
- de kapvorm van de woningen dient te bestaan uit een dwarskap voor vrijstaande woningen, één dwars- en één langskap voor tweekappers en minimaal twee dwarskappen voor rijenwoningen;
- in de stichten dient een ruime variatie in rooilijnen gehanteerd te worden;
- de gebouwen zijn georiënteerd op de straat en in hoeksituaties tevens de hoek om;
- het groen dient te worden aangelegd in een doorgaande groenstrook van 4,50 meter langs één zijde van de sticht, waarbinnen ook een voetpad gesitueerd dient te worden;
- het parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Parkeren in het openbaar gebied geschiedt in de vorm van langsparkeren langs ten hoogste één zijde van de weg.

ad 2. Buurten:

- de buurten bieden ruimte aan tweekappers, korte en lange rijen;
- de kapvorm van de woningen dient te bestaan uit een langskap of een langskap met accenten in de vorm van een dwarskap;
- in de buurten dient een beperkte variatie in rooilijnen gehanteerd te worden;
- de gebouwen zijn georiënteerd op de straat en in hoeksituaties tevens de hoek om;
- het groen dient te worden aangelegd in de vorm van bomen langs twee zijden van de weg;
- het parkeren dient bij kopwoningen op eigen terrein plaats te vinden. Parkeren in het openbaar gebied geschiedt in de vorm van langsparkeren langs beide zijdes van de weg.

ad 3. Hoeven in de centrale groenzone:

- de hoeven bieden ruimte aan solitaire objecten;
- de kapvorm van de solitaire objecten is vrij;
- de gebouwen zijn alzijdig georiënteerd;
- het groen dient te worden aangelegd in een parkachtige verschijningsvorm;
- het parkeren dient inpandig, gebouwd of in een binnenhof plaats te vinden.

ad 4. Hoven in de aanhechtingszone:

- de hoven bieden ruimte aan rijenwoningen en bijzondere woonvormen;
- de kapvorm is vrij;
- de gebouwen zijn naar de straat en het groen georiënteerd;
- het groen dient te worden aangelegd in de vorm van groene ruimtes binnen of langs gebouwen;
- het parkeren dient op eigen terrein, inpandig of in de openbare ruimte plaats te vinden.

ad 5. Voorzieningen:

- de voorzieningen hebben de verschijningsvorm van solitaire objecten;
- de kapvorm is vrij;
- de gebouwen zijn alzijdig georiënteerd;
- de voorzieningen dienen aan de groene hoofdstructuur van de wijk gesitueerd te zijn;
- het parkeren geschiedt in het openbaar gebied in de vorm van langsparkeren of haaksparkeren.

Bijzondere elementen

1. De langzaam verkeersbruggen van en naar de centrale groenzone worden uitgevoerd als toogbruggen. De kruisingen van water met wegen voor gemotoriseerd verkeer worden uitgevoerd als schijnbruggen.
2. Speelobjecten voor alle leeftijdscategorieën worden ingepast in de centrale groenzone, voor kleinere kinderen worden ook op kortere afstand, in het groen van de stichten, speelobjecten geplaatst.
3. In de centrale groenzone worden hondenuitlaatvoorzieningen gerealiseerd, waarbij voldoende afstand tot woningen in acht wordt genomen om geuroverlast te voorkomen;
4. Nutsvoorzieningen dienen op een zo bescheiden mogelijke wijze te worden opgenomen in de openbare ruimte, bij voorkeur in combinatie met erfafscheidingen, groenstroken, taluds of bebouwing.

Ontsluiting

De woningbouwlocatie wordt op maximaal drie punten ontsloten op de nieuw aan te leggen randweg. Een nieuwe ontsluiting op de Bolkensteeg is niet toegestaan.

Parkeren

Bij aaneengesloten eengezinswoningen is parkeren uitsluitend is toegestaan op een inrit welke buiten het voorgevelvlak op het zijdelings van de hoofdbebouwing gelegen deel van het perceel is gesitueerd, zoals inritten voor garages, waarbij de diepte van de inrit c.q. parkeerplaats tussen een garage en het openbaar gebied tenminste 6 meter dient te bedragen.

HOOFDSTUK 3: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5: Bedrijf B

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als bedrijf aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsdoeleinden voorzover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de als bedrijf bestemde gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. alle hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 2 m².

5.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 1 voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voorkomen in de categorie 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, die gelet op de aard en de invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden aan bedrijven, die ingevolge lid 1 zijn toegelaten;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub 2.a. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub 2.b. ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet en de bouwhoogte in geen geval meer dan 2 meter bedraagt.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 6: Detailhandel DH

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als detailhandel aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- bedrijfsdoeleinden voorzover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'b' op de plankaart;
- woondoeleinden, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding 'w' op de plankaart.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de als detailhandel bestemde gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. alle gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 2 m².

Artikel 7: Groen G

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als groen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals speelplaats of speelveld of evenemententerrein;
- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende waarden dan wel de ontwikkeling van natuurlijke, landschapsecologische of landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'nw' op de plankaart;
- voet- en fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- waterpartijen en -gangen.

7.2 Gebruiksbepalings

Uitsluitend voor de gronden met de aanduiding 'nw' op de plankaart wordt onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 20, eerste lid, in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden:
 1. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 2. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegsport, voor het houden van wedstrijden met motorvoertuigen, bromfietsen of mountainbikes;
 3. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, bromfietsen of mountainbikes;
 4. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
 5. als staanplaats voor wagens die geschikt en bestemd zijn voor de uitoefening van handel;
- b. het uitvoeren van werken, niet zijnde bouwwerken, of van werkzaamheden ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a.

7.3 Bouwvoorschriften

Op de als groenvoorzieningen bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met uitzondering van speeltoestellen, welke in de vorm van andere bouwwerken maximaal 5 meter en in de vorm van gebouwen maximaal 3 meter hoog mogen zijn.

7.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 ten behoeve van:

- a. een schuil- of schaftgelegenheid voor personen, wier aanwezigheid verband houdt met op deze gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, met dien verstande dat:
 1. deze hiertoe onontbeerlijk is,
 2. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft,
 3. het oppervlak van dit bouwwerk ten hoogste 20 m² bedraagt, en
 4. de hoogte van dit bouwwerk ten hoogste 5 meter bedraagt;
- b. een schuilhut ten behoeve van de recreanten, met dien verstande dat:
 1. dit bouwwerk noodzakelijk is voor de recreatieve gebruiksmogelijkheden,
 2. de oppervlakte ten hoogste 20 m² bedraagt,
 3. de bouwhoogte ten hoogste 5 meter bedraagt, en
 4. de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
- c. andere bouwwerken met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 15 meter bedraagt;
- d. indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a. en/of b. en/of c. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming als bedoeld in lid 1 te wijzigen in de bestemming 'Verkeer' conform de bepalingen van artikel 12 behorende bij deze voorschriften;
- b. indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a. wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

7.6 Aanlegvergunning

Het is verboden om op of in de gronden met de aanduiding 'nw' op de plankaart zonder of in afwijking van een schriftelijke aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- d. het wijzigen van de grondwaterstand of het uitvoeren van werkzaamheden die direct of indirect de grondwaterstand beïnvloeden;
- e. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas tot gevolg kunnen hebben, behoudens bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;

- f. het verrichten van exploratie- of exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas;
- g. het bebossen van gronden die ten tijde van het van kracht worden van het plan niet als bos konden worden aangemerkt.

7.7 Toelaatbaarheid aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

7.8 Advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 zijn slechts toelaatbaar, indien vooraf schriftelijk een externe deskundige partij is gehoord.

7.9 Uitzonderingen aanlegverbod

Het in lid 6 bepaalde is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die behoren tot de normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of vrijstelling mogen worden uitgevoerd;
- c. het periodiek kappen van griendhout en ander hout, voorzover het betreft de normale uitoefening van het ten tijde van het van kracht worden van het plan bestaande bodemgebruik.

Artikel 8: Uit te werken groen G - U

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als groen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, eventueel met recreatieve gebruiksmogelijkheden zoals speelplaats of speelveld of evenemententerrein;
- verkeersontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart;
- verkeersdoeleinden;
- voet- en fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- waterpartijen en -gangen.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van deze voorschriften alsmede de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart dient een verkeersontsluiting te worden aangelegd, met dien verstande dat de verkeersontsluiting ten opzichte van de aanduiding op de plankaart aan weerszijde niet meer mag verschuiven dan 20 meter en de breedte van de rijweg van de verkeersontsluiting niet meer mag bedragen dan 8 meter, bijbehorende bermstroken, langs gelegen fiets- en voetpaden en dergelijke uitgezonderd;
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van speeltoestellen, welke in de vorm van andere bouwwerken maximaal 5 meter en in de vorm van gebouwen maximaal 3 meter hoog mogen zijn.
- d. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

8.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder c. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

8.4 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel:
 - het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 9: Kantoor K

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als kantoor aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- kantoordoeleinden, waaronder wordt verstaan doeleinden voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch of naar aard gelijk te stellen gebied;
- maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt verstaan doeleinden ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties ter plaatse van de aanduiding 'm' op de plankaart;
- woondoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'w' op de plankaart;
- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de als kantoor bestemde gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. alle gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 2 m².

Artikel 10: Maatschappelijk M

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als maatschappelijk aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt verstaan doeleinden ten behoeve van educatieve, medische, sociale, religieuze, culturele en overheidsfuncties;
- woondoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'w' op de plankaart;
- begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'bg' op de plankaart
- verkeersdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de als maatschappelijk bestemde gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. alle gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden, met uitzondering van het bestemmingsvlak aangeduid met 'bg' waar gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak gesitueerd mogen worden;
- b. het gezamenlijk oppervlak van gebouwen binnen het bestemmingsvlak aangeduid met 'bg' bedraagt maximaal 100 m²;
- c. de maximale bouw- en goothoogte van gebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met uitzondering van het bestemmingsvlak aangeduid met 'bg' waarvoor geldt dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 5 meter bedraagt.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 2 m².

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming voor de gronden begrensd door de grens wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO te wijzigen in de bestemmingen Tuin conform artikel 11 van deze voorschriften, Verkeer conform artikel 12 van deze voorschriften en Wonen conform artikel 14 van deze voorschriften.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 11: Tuin T

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als tuin aangegeven gronden zijn bestemd voor tuin bij de gebouwen op hetzelfde bouwperceel, waarbij parkeren uitsluitend is toegestaan op een inrit welke buiten het voorgevelvlak op het zijdelings van de hoofdbebouwing gelegen deel is gesitueerd.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de als tuin bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2 meter per bouwperceel, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

11.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn tot 2 meter, mits het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast en de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 12: Verkeer V

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als verkeer aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden;
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterberging;
- recreatief medegebruik.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de als verkeer bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd met een hoogte van maximaal 6 meter en een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bouwwerk, tot een maximum totaal bebouwd oppervlak van 200 m².

Artikel 13: Water WA

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als water aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- de opvang en berging van water;
- de ontwikkeling en instandhouding van ecologische en natuurlijke waarden;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden.

13.2 Bouwvoorschriften

Op de als water bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2 meter.

Artikel 14: Wonen W

14.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwvoorschriften

Op de als wonen bestemde gronden mogen ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden uitsluitend worden gebouwd:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen;
- bijgebouwen;
- andere bouwwerken;

met dien verstande dat ondergronds bouwen uitsluitend onder het hoofdgebouw is toegestaan, waarbij geldt dat dit onder het gehele hoofdgebouw is toegestaan.

Het aantal woningen dient gelijk te blijven.

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bouwvoorschriften:

1. *Gebouwen:*

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak opgericht te worden;
- b. het bouwvlak mag volledig bebouwd worden;
- c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,50 meter te bedragen en voor halfvrijstaande woningen aan één zijde tenminste 2,50 meter te bedragen;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 4,50 meter, tenzij op de plankaart anders is vermeld;
- e. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter, tenzij op de plankaart anders is vermeld;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 meter;
- h. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum aan gebouwen van 60 m²;
- i. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder f. minder zou bedragen dan 20 m² is een maximum van 20 m² toegestaan;
- j. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen.

2. *Andere bouwwerken*

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen en rookgasafvoerkanalen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van rookgasafvoerkanalen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. per bouwperceel mag buiten het bouwvlak ten hoogste 50% worden bebouwd met een maximum aan andere bouwwerken van 40 m²;
- e. de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 4 m²;
- f. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk.

14.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 sub 1.c. voor wat betreft de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - bij vrijstaande woningen aan één zijde de afstand 1 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan op 1 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - bij halfvrijstaande woningen aan beide zijden de afstand 0 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel aan de uiteinden van de woningen en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - b. het bepaalde in lid 2 sub 1.h. tot een maximum van 75 m², mits de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt en tot een maximum van 100 m², mits de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 500 m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 2 sub 2.a. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - d. het bepaalde in lid 2 sub 2.b. ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor een bebouwingsgrens tot 2 meter, mits het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast en de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
 - e. het bepaalde in lid 2 sub 2.e. ten aanzien van de oppervlakte van andere bouwwerken voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn tot een oppervlakte van maximaal 4,5 m².
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 15: Uit te werken wonen W I - U

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als uit te werken wonen I aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- tuinen, erven en verharding;
- maatschappelijke doeleinden, waaronder wordt verstaan medische, zorg-, sport- en onderwijsvoorzieningen inclusief daarbij behorende ondergeschikte functies, ter plaatse van de aanduiding 'zone maatschappelijke doeleinden' op de plankaart;
- verkeersontsluitingen ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verkeerswegen, fiets- en voetpaden, pleinen en bermstroken;
- geluidwerende voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- kunstobjecten;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van deze voorschriften alsmede de volgende regels:

- a. het totaal aantal te bouwen woningen binnen deze bestemming én binnen de bestemmingen 'uit te werken wonen II' als bedoeld in artikel 16 alsmede 'uit te werken wonen III' als bedoeld in artikel 17 van deze voorschriften, bedraagt maximaal 660, met uitzondering van de bestaande woningen;
- b. er dient rekening te worden gehouden met de uitkomsten van het regionaal planningsoverleg;
- c. woningen mogen uitsluitend worden opgericht buiten de op de plankaart aangegeven '48 dB-contour wegverkeerslawaaï' en '50 dB-contour wegverkeerslawaaï';
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,50 meter te bedragen en voor halfvrijstaande woningen aan één zijde tenminste 2,50 meter te bedragen;
- e. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 4,50 meter;
- f. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 10 meter;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 7 meter;
- i. het gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel;

- j. in afwijking van het bepaalde onder i. mag het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij woningen 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt en mag het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij woningen 100 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 500 m² bedraagt;
- k. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw bij woningen en het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'indicatie hoofdontsluiting' op de plankaart dient een verkeersontsluiting te worden aangelegd, met dien verstande dat de verkeersontsluiting ten opzichte van de aanduiding op de plankaart aan weerszijde niet meer mag verschuiven dan 20 meter en de breedte van de rijweg van de verkeersontsluiting niet meer mag bedragen dan 8 meter, bijbehorende bermstroken, langs gelegen fiets- en voetpaden en dergelijke uitgezonderd;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'zone maatschappelijke doeleinden' op de plankaart kan een maatschappelijke voorziening worden aangelegd;
- n. de goothoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden bedraagt ten hoogste 9 meter;
- o. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 12 meter
- p. de bouwhoogte van bijgebouwen bij maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- q. de goothoogte van bijgebouwen bij maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 3 meter;
- r. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen maatschappelijke voorzieningen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 50 m²;
- s. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- u. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen.

15.3 Vrijstellingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 onder d. voor wat betreft de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - bij vrijstaande woningen aan één zijde de afstand 1 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan op 1 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - bij halfvrijstaande woningen aan beide zijden de afstand 0 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel aan de uiteinden van de woningen en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - b. het bepaalde in lid 2 onder d. voor wat betreft de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, waarbij de afstand tot de perceelsgrens 0 meter mag bedragen, mits deze tenminste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;

- c. het bepaalde in lid 2 onder t. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- d. het bepaalde in lid 2 onder u. ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor een bebouwingsgrens tot 2 meter, mits het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast en de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- 2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

15.4 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

- 1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
- 2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel:
 - het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 16: Uit te werken wonen W II - U

16.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als uit te werken wonen II aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- tuinen, erven en verharding;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verkeerswegen, fiets- en voetpaden, pleinen en bermstroken;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- kunstobjecten;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van deze voorschriften alsmede de volgende regels:

- a. het totaal aantal te bouwen woningen binnen deze bestemming én binnen de bestemming 'uit te werken wonen I' als bedoeld in artikel 15 alsmede 'uit te werken wonen III' als bedoeld in artikel 17 van deze voorschriften, bedraagt maximaal 660, met uitzondering van de bestaande woningen;
- b. er dient rekening te worden gehouden met de uitkomsten van het regionaal planningsoverleg;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient voor halfvrijstaande woningen aan één zijde tenminste 2,50 meter te bedragen;
- d. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter;
- e. de bouwhoogte van woningen bedraagt maximaal 10 meter;
- f. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 3 meter;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 7 meter;
- h. het gezamenlijk oppervlakte van bijgebouwen bij woningen bedraagt maximaal 60 m² per bouwperceel;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij woningen 75 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 250 m² bedraagt en mag het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen bij woningen 100 m² bedragen, indien de oppervlakte van het bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf ten minste 500 m² bedraagt;
- j. de afstand tussen een vrijstaand bijgebouw bij woningen en het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- k. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk;
- l. de bouwhoogte van andere bouwwerken, uitgezonderd erfafscheidingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- m. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 meter en voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter bedragen.

16.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:
 - a. het bepaalde in lid 2 onder d. voor wat betreft de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat:
 - bij vrijstaande woningen aan één zijde de afstand 1 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan op 1 meter van de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - bij halfvrijstaande woningen aan beide zijden de afstand 0 meter mag bedragen, mits tenminste 4 meter achter de voorgevel aan de uiteinden van de woningen en met een maximale goothoogte van 3 meter ter plaatse waarvan in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - b. het bepaalde in lid 2 onder d. voor wat betreft de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, waarbij de afstand tot de perceelsgrens 0 meter mag bedragen, mits deze tenminste 4 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht;
 - c. het bepaalde in lid 2 onder l. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
 - d. het bepaalde in lid 2 onder m. ten aanzien van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor een bebouwingsgrens tot 2 meter, mits het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet in meerdere mate wordt aangetast en de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

16.4 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel:
 - het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 17: Uit te werken wonen W III - U

17.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als uit te werken wonen III aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden in de vorm van meergezinswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bijzondere woonbebouwing toegestaan' op de plankaart;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verkeerswegen, fiets- en voetpaden, pleinen en bermstroken;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;
- kunstobjecten;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4 van deze voorschriften alsmede de volgende regels:

- a. het totaal aantal te bouwen woningen binnen deze bestemming én binnen de bestemming 'uit te werken wonen I' als bedoeld in artikel 15 alsmede 'uit te werken wonen II' als bedoeld in artikel 16 van deze voorschriften, bedraagt maximaal 660, met uitzondering van de bestaande woningen;
- b. er dient rekening te worden gehouden met de uitkomsten van het regionaal planningsoverleg;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen voor woondoeleinden bedraagt maximaal 6 meter;
- d. voor een oppervlakte van ten hoogste 10% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw voor woondoeleinden is een hogere goothoogte toegestaan dan bepaald onder d. voor een (steden)bouwkundig accent tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- e. de goothoogte van gebouwde parkeervoorzieningen bedraagt ten hoogste 5 meter;
- f. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 7 meter;
- i. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 50 m² per bouwwerk;
- j. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van speeltoestellen, welke in de vorm van andere bouwwerken maximaal 5 meter en in de vorm van gebouwen maximaal 3 meter hoog mogen zijn;
- k. erfafscheidingen zijn niet toegestaan.

17.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder k. ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bouw van antennes met een maximale bouwhoogte van 15 meter;
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 1. dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de in sub 1. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

17.4 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voorzover de in lid 2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

1. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan;
2. van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp uitwerkingsplan zijn ingebracht, dan wel:
 - het betreft bouwwerken, waarvoor ingevolge artikel 43 van de Woningwet geen bouwvergunning is vereist.

Artikel 18: Leidingenzone (dubbelbestemming)

18.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als leidingenzone aangegeven gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, tevens bestemd voor een leidingenzone.

18.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

18.3 Bouwvoorschriften

Op of in de als leidingenzone bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leidingen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid.

18.4 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leidingenzone zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het aanleggen van waterlopen of het vergaven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- i. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

18.5 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 4, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

18.6 Toelaatbaarheid aanlegvergunning

De werken en/of werkzaamheden zoals bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid 5.

18.7 Uitzonderingen aanlegverbod

Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- b. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leidingen.

Artikel 19: Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

19.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Leiding - Hoogspanningsverbinding aangegeven gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsverbindingen.

19.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de leiding(en), verenigbaar is met het belang van de leiding(en).

19.3 Bouwvoorschriften

Ten aanzien van het bouwen gelden ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden de volgende bepalingen:

- a. Op de als Leiding - Hoogspanningsverbinding bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van de hoogspanningsverbinding. Overige andere bouwwerken zijn niet toegestaan behoudens vrijstelling ingevolge lid 4 van dit artikel, schriftelijk gehoord de leidingbeheerder.
- b. Op de als Leiding - Hoogspanningsverbinding bestemde gronden mogen andere bouwwerken, uitsluitend ten dienste van deze bestemming, zoals hoogspanningsmasten, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 40 meter.

19.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel ten aanzien van de bouw van andere bouwwerken met dien verstande dat:

- geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening, daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf;
- vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is verkregen, indien burgemeester en wethouders voornemens zijn te besluiten, in afwijking van het advies van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf.

19.5 Procedure vrijstelling

Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 4 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

19.6 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

19.7 Toelaatbaarheid aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

19.8 Advies

- a. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6 wordt het advies ingewonnen van de leidingbeheerder/directeur van het energiebedrijf;
- b. Het verlenen van de vergunning als bedoeld in lid 6 in afwijking van het advies van de directeur van het energiebedrijf vindt uitsluitend plaats indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen verlening van de vergunning.

19.9 Uitzonderingen aanlegverbod

Het in lid 6 bepaalde is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.

Artikel 20: Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

20.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als Waarde - Archeologie aangegeven gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

20.2 Voorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze voorschriften omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming Waarde - Archeologie is toegestaan, zijn uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de bestemming Waarde - Archeologie.

20.3 Bouwvoorschriften

Ten aanzien van het bouwen geldt ten behoeve van de in lid 1 genoemde doeleinden dat het niet is toegestaan te bouwen, met uitzondering van verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voorzover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voorzover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

20.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel ten aanzien van de bouw van andere bouwwerken met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de archeologische waarden.

20.5 Aanlegvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 50 m².

20.6 Toelaatbaarheid aanlegvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in lid 1 omschreven doeleinden niet onevenredig worden aangetast.

20.7 Archeologische opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de aanlegvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

20.8 Advies

Alvorens een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5 wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

20.9 Uitzonderingen aanlegverbod

Het in lid 5 bepaalde is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
- b. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

HOOFDSTUK 4: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 21: Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken;
- f. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 22: Algemene gebruiksbeëpaling

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de ingevolge het plan aan bedoelde gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en) en/of deze voorschriften.
2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
 - b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
 - c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan bijgebouwen te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van bewoning en als afhankelijke woonruimte.
4. Voorts wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van gebouwen of gronden als seks- en/of pornobedrijf of daarmee vergelijkbare gebruiksvormen.
5. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan;
 - d. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond met dien verstande dat de stalling uitsluitend achter de voorgevelrooilijn plaats mag vinden;
 - e. het geplaatst houden van kleinschalige recreatieve voorzieningen zoals picknicktafels, banken en informatieborden.
6. Het verbod als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op een gedeelte van de woning ten behoeve van het gebruik als aan huis gebonden beroep door de bewoner, mits:
 - a. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, waarbij maximaal 50 % van het oppervlak van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt, tot een maximum van 60 m²;
 - b. de parkeerbalans in de directe woonomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - c. het gebruik geen onevenredige nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

- e. door de uitoefening van de activiteiten het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest.
7. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 1 gestelde verbod indien strikte toepassing leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tijdelijk vrijstelling te verlenen van het in lid 1 gestelde verbod indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. er dient aantoonbaar sprake te zijn van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
 - b. er is en blijft sprake van één huishouden op het perceel, waarbij een gedeelte van het huishouden in een bijgebouw is gevestigd. Er zal geen sprake zijn van een zelfstandige woning;
 - c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag ten hoogste 80 m² bedragen;
 - d. er dient sprake te zijn van een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de reeds bestaande woning;
 - e. het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving. Er dient rekening gehouden te worden met veiligheids- en milieuaspecten;
 - f. burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
9. Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 7 en 8 bedoelde vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 23: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het afwijken van de op de plankaart of in de voorschriften aangegeven maten en afmetingen, voor zover daarvoor geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheid in deze voorschriften is opgenomen, mits deze met niet meer dan 15% worden veranderd en in die gevallen waar een rationele verkaveling en bebouwing van gronden dit vergt;
- b. het overschrijden van de op de plankaart aangeduide bouwgrens(zen) voor de bouw van bouwwerken van ondergeschikte aard zoals loggia's, erkers, keldertoegangen, dakoverstekken, luifels en balkons, die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen tot maximaal 1,50 m. in de richting van de weg, met inachtneming van het overig bepaalde in deze voorschriften, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het past binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, waarbij de hoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen en ten hoogste 50% van de tuinbestemming mag worden bebouwd;
- c. indien toepassing wordt gegeven aan de in sub a. en/of b. bedoelde vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 24: Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
 - a. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn;
 - b. de verplaatsing van de bestemming verkeersdoeleinden zoals is aangegeven op de plankaart met een afstand van maximaal 10 meter gemeten uit het hart van de bestemming, indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen. De oppervlakte van de aanliggende bestemmingen die in deze wijziging betrokken is, blijft gelijk of wordt op redelijke wijze gecompenseerd.
2. Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Artikel 25: Algemene procedurebepaling

Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging nemen Burgemeester en Wethouders de procedure als opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht, waarbij de termijn van tervisielegging 2 weken bedraagt.

Artikel 26: Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van de bouwwerken

1. Bouwwerken, welke ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.

Vrijstellingsbepaling

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het vorige lid, dat de bestaande afwijkingen naar omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een éénmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in het vorige lid toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10 %.

Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

3. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Uitzondering op het overgangsrecht

4. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Lid 3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
6. Lid 3 is niet van toepassing indien het onder lid 3 bedoelde gebruik gedurende een onafgebroken tijdval van 3 jaar gestaakt is geweest.

Artikel 27: Anti-dubbeltelbepaling

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand ontstaat, waardoor aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

Artikel 28: Strafbbaarheid en overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- Artikel 7, lid 6;
- Artikel 8, lid 4;
- Artikel 15, lid 4;
- Artikel 16, lid 4;
- Artikel 17, lid 4;
- Artikel 18, lid 4;
- Artikel 19, lid 6;
- Artikel 20, lid 5;
- Artikel 22, lid 1 en 8,

is een strafbaar feit, waarbij de bepalingen als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten van toepassing zijn.

Artikel 29:Titel

Dit plan krijgt de citeertitel bestemmingsplan De Beljaart.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Dongen, gehouden op 13 november 2008.

De griffier,

De voorzitter,