

Regels

Inhoudsopgave

1. 1 Inleidende bepalingen

1. Artikel 1 Begripsbepalingen

- 1. 1. plan:**
- 2. 2. verbeelding:**
- 3. 3. aan- of uitbouw:**
- 4. 4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**
- 5. 5. afhaalcentrum:**
- 6. 6. achtergevel:**
- 7. 7. afhaalhoreca:**
- 8. 8. afhankelijke woonruimte:**
- 9. 9. afrastering:**
- 10. 10. agrarisch bedrijf:**
- 11. 11. archeologische waarde:**
- 12. 12. Algemene wet bestuursrecht:**
- 13. 13. architectonische waarde:**
- 14. 14. bebouwing:**
- 15. 15. bedrijfs-/dienstwoning:**
- 16. 16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:**
- 17. 17. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):**
- 18. 18. begane grondbouwlaag:**
- 19. 19. bestaand:**
- 20. 20. bestemmingsgrens:**
- 21. 21. bestemmingsvlak:**
- 22. 22. bestemmingsvlakdeel:**
- 23. 23. bijgebouw:**
- 24. 24. bouwlaag:**
- 25. 25. bouwperceel:**
- 26. 26. bouwvlak:**
- 27. 27. bouwvlakdeel:**
- 28. 28. bouwwerk:**

- 29. 29. bouwwijze:
- 30. 30. buitenopslag:
- 31. 31. caravan:
- 32. 32. carport
- 33. 33. cultuurhistorische waarde:
- 34. 34. detailhandel:
- 35. 35. detailhandel in volumineuze goederen:
- 36. 36. dienstverlening:
- 37. 37. discotheek/bar-dancing:
- 38. 38. erotisch getinte horeca:
- 39. 39. geaccidenteerd terrein:
- 40. 40. gebouw:
- 41. 41. glastuinbouwbedrijf:
- 42. 42. grondgebonden veehouderij:
- 43. 43. groothandel:
- 44. 44. grootwinkelbedrijf:
- 45. 45. hoofdgebouw:
- 46. 46. hotel/motel:
- 47. 47. horecabedrijf:
- 48. 48. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:
- 49. 49. kamerverhuurbedrijf:
- 50. 50. kantoor:
- 51. 51. kap:
- 52. 52. kelder:
- 53. 53. kiosk:
- 54. 54. luifel:
- 55. 55. maatschappelijk:
- 56. 56. mantelzorg:
- 57. 57. niet-zelfstandig kantoor:
- 58. 58. ondergeschikte bouwdelen:
- 59. 59. ondergronds:
- 60. 60. onderkomens:
- 61. 61. ondersteunende horeca:

- 62. 62. overbouwing:
- 63. 63. overkapping:
- 64. 64. peil:
- 65. 65. pension:
- 66. 66. pergola:
- 67. 67. perifere detailhandel:
- 68. 68. plat dak:
- 69. 69. prostitué(e):
- 70. 70. prostitutie:
- 71. 71. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:
- 72. 72. raamprostitutie:
- 73. 73. recreatieve voorziening:
- 74. 74. scheidingslijn:
- 75. 75. seksinrichting:
- 76. 76. tent:
- 77. 77. verblijfsdoeleinden:
- 78. 78. verdieping(en):
- 79. 79. voorgevel:
- 80. 80. voorgevelrooilijn
- 81. 81. Wet geluidhinder:
- 82. 82. Wet milieubeheer:
- 83. 83. Wet ruimtelijke ordening
- 84. 84. winkelvloeroppervlak (wvo):
- 85. 85. woning:
- 86. 86. Woningwet:
- 87. 87. woon-/werkenheid:
- 88. 88. woonwagen:
- 89. 89. woonwagenstandplaats:
- 90. 90. zijgevel:
- 91. 91. zone bijgebouwen:

2. Artikel 2 Wijze van meten

- 1. 1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:
- 2. 2. bebouwde oppervlakte:

3. 3. bebouwingspercentage:
4. 4. (bouw)hoogte:
5. 5. breedte van bouwpercelen:
6. 6. breedte van gebouwen:
7. 7. diepte van gebouwen:
8. 8. goothoogte:
9. 9. inhoud van gebouwen:

2. 2 Bestemmingsbepalingen

1. Artikel 3 Agrarisch (A)

1. 3.1 Bestemmingsomschrijving
2. 3.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 3.3 Bouwregels
4. 3.4 Specifieke gebruiksregels
5. 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

2. Artikel 4 Bedrijf (B)

1. 4.1 Bestemmingsomschrijving
2. 4.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 4.3 Bouwregels
4. 4.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 4.5 Specifieke gebruiksregels
6. 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

3. Artikel 5 Detailhandel (DH)

1. 5.1 Bestemmingsomschrijving
2. 5.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 5.3 Bouwregels
4. 5.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 5.5 Specifieke gebruiksregels
6. 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

4. Artikel 6 Dienstverlening (DV)

1. 6.1 Bestemmingsomschrijving
2. 6.2 Nadere detaillering van de bestemming

3. **6.3 Bouwregels**
 4. **6.4 Ontheffing van de bouwregels**
 5. **6.5 Specifieke gebruiksregels**
 6. **6.6 Ontheffing van de gebruiksregels**
 7. **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**
5. **Artikel 7 Groen (G)**
 1. **7.1 Bestemmingsomschrijving**
 2. **7.2 Nadere detaillering van de bestemming**
 3. **7.3 Bouwregels**
 4. **7.4 Ontheffing van de bouwregels**
 5. **7.5 Ontheffing van de gebruiksregels**
6. **Artikel 8 Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (G-D)**
 1. **8.1 Bestemmingsomschrijving**
 2. **8.2 Nadere detaillering van de bestemming**
 3. **8.3 Bouwregels**
 4. **8.4 Specifieke gebruiksbepaling**
 5. **8.5 Aanlegvergunning**
7. **Artikel 9 Horeca (H)**
 1. **9.1 Bestemmingsomschrijving**
 2. **9.2 Nadere detaillering van de bestemming**
 3. **9.3 Bouwregels**
 4. **9.4 Ontheffing van de bouwregels**
 5. **9.5 Specifieke gebruiksregels**
 6. **9.6 Ontheffing van de gebruiksregels**
 7. **9.7 Wijzigingsbevoegdheid**
8. **Artikel 10 Kantoor (K)**
 1. **10.1 Bestemmingsomschrijving**
 2. **10.2 Bouwregels**
 3. **10.3 Ontheffing van de bouwregels**
 4. **10.4 Specifieke gebruiksregels**
 5. **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**
9. **Artikel 11 Maatschappelijk (M)**
 1. **11.1 Bestemmingsomschrijving**

2. 11.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 11.3 Bouwregels
4. 11.4 Ontheffing van de bouwregels

10. Artikel 12 Sport (S)

1. 12.1 Bestemmingsomschrijving
2. 12.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 12.3 Bouwregels
4. 12.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 12.5 Specifieke gebruiksregels

11. Artikel 13 Verkeer - verblijf (V-V)

1. 13.1 Bestemmingsomschrijving
2. 13.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 13.3 Bouwregels
4. 13.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

12. Artikel 14 Water (WA)

1. 14.1 Bestemmingsomschrijving
2. 14.2 Bouwregels

13. Artikel 15 Wonen (W)

1. 15.1 Bestemmingsomschrijving
2. 15.2 Nadere detaillering van de bestemming
3. 15.3 Bouwregels
4. 15.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 15.5 Specifieke gebruiksregels
6. 15.6 Ontheffing van de gebruiksregels
7. 15.7 Wijzigingsbevoegdheid

14. Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)

1. 16.1 Bestemmingsomschrijving
2. 16.2 Bouwregels
3. 16.3 Nadere eisen
4. 16.4 Ontheffing van de bouwregels
5. 16.5 Aanlegvergunning

15. Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

1. 17.1 Bestemmingsomschrijving
2. 17.2 Bouwregels
3. 17.3 Ontheffing van de bouwregels
4. 17.4 Aanlegvergunning

16. Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

1. 18.1 Bestemmingsomschrijving
2. 18.2 Bouwen
3. 18.3 Ontheffing
4. 18.4 Aanlegvergunning

17. Artikel 19 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W)

1. 19.1 Bestemmingsomschrijving
2. 19.2 Bouwregels
3. 19.3 Ontheffing van de bouwregels

3. 3 Algemene bepalingen

1. Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling
2. Artikel 21 Algemene gebruiksbepalingen
 1. 21.1 Strijdig gebruik als seksinrichting
 2. 21.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik
3. Artikel 22 Algemene ontheffingsbepaling
 1. 22.1 Maatvoering
 2. 22.2 Bestemmingsgrenzen
 3. 22.3 Ontheffing evenementen
4. Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid
 1. 23.1 Wijziging verwijdering archeologie
 2. 23.2 Wijziging toevoeging archeologie
5. Artikel 24 Algemene procedurebepalingen

4. 4 Overgangs- en slotbepalingen

1. Artikel 25 Overgangsrecht
 1. 25.1 Overgangsrecht bouwwerken
 2. 25.2 Overgangsrecht gebruik
2. Artikel 26 Slotregel

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Valburg", vervat in de verbeelding, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;

2. verbeelding:

de verbeelding (of het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de kaartbladen met nummers (NL.IMRO.17340000109-.s01 en NL.IMRO.17340000109-.s02), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

3. aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

4. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

5. afhaalcentrum:

detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen;

6. achtergevel:

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

7. afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

8. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

9. afrastering:

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

10. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

11. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

12. Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

13. architectonische waarde:

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

14. bebouwing:

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

15. bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

17. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

18. begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

19. bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

20. bestemmingsgrens:

een als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

21. bestemmingsvlak:

een als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

22. bestemmingsvlakdeel:

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

23. bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

24. bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

25. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

26. bouwvlak:

een als zodanig aangegeven vlak;

27. bouwvlakdeel:

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

28. bouwwerk:

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

29. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten Vrijstaand - Dubbel en Rijenwoning, waarbij:

- a. onder Vrijstaand - Dubbel wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- b. onder Rijenwoning wordt verstaan, een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van rijenwoningen worden als "Rijenwoning" aangemerkt;
- c. onder Meergezinswoning wordt verstaan, een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

30. buitenopslag:

het buiten gebouwen opslaan van materialen, al dan niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan de uitstalling ter verkoop;

31. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

32. carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

33. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

34. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

35. detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

36. dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

37. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

38. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

39. geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

40. gebouw:

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

41. glastuinbouwbedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1 m of meer;

42. grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

43. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

44. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

45. hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

46. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

47. horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

48. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

49. kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

50. kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

51. kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

52. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

53. kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

54. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

55. maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

56. 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;

57. niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

58. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

59. ondergronds:

onder peil;

60. onderkomens:

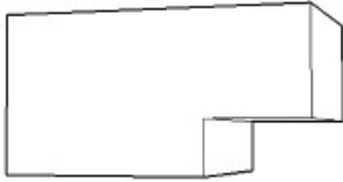
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

61. ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

62. overbouw:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;



63. overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten wand;

64. peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in *andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

65. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

66. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

67. perifere detailhandel:

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

68. plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

69. prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

70. prostitutie:

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

71. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

72. raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

73. recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

74. scheidingslijn:

een aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze regels specifieke bepalingen van toepassing zijn;

75. seksinrichting:

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

76. tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

77. verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

78. verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

79. voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

80. voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voorzover een voorgevelrooilijn is aangeduid, de aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

81. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

82. Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

83. Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A);

84. winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

85. woning:

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

86. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

87. woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

88. woonwagen:

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

89. woonwagenstandplaats:

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

90. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

91. zone bijgebouwen:

een als zodanig aangegeven gebied;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

2. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van een gebouw, een gebouwencomplex of overkapping gemeten op 1 m boven peil;

3. bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

4. (bouw)hoogte:

de (bouw)hoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij bij gebouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;

5. breedte van bouwpercelen:

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevelrooilijn;

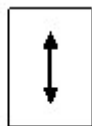
6. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);



7. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

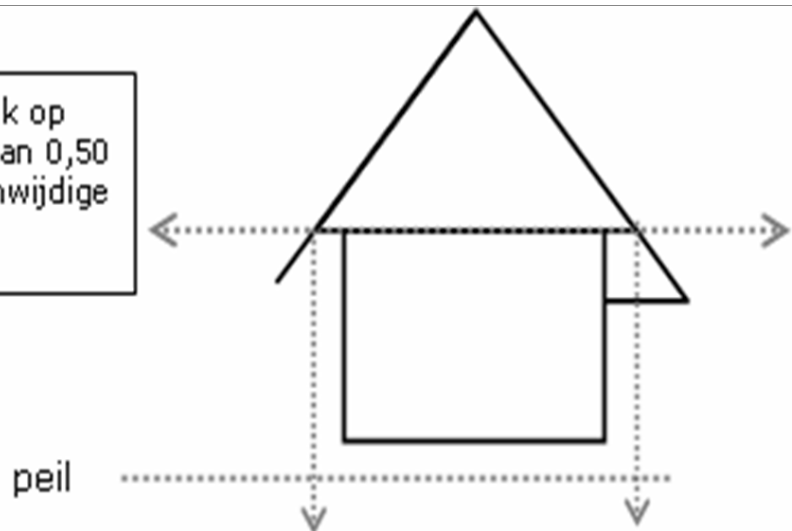


8. goothoogte:

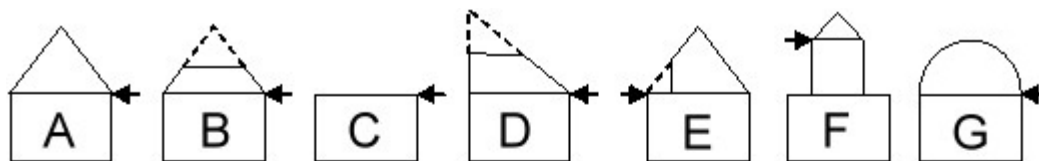
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- bij dakoverstekken groter dan 0,50 m uit buitenwerkse verticale gevelvlak de goothoogte wordt bepaald door het snijpunt van het dakvlak en de parallelle lijn evenwijdig op een afstand van 0,50 m uit het verticale buitenwerkse evenwijdige gevelvlak.

snijpunt van het dakvlak op
een parallelle afstand van 0,50
m uit het verticale evenwijdige
gevelvlak



het verticale evenwijdige
gevelvlak op een parallelle
afstand van 0,50 m



← = druiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

9. inhoud van gebouwen:

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

Artikel 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als "agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. glastuinbouwbedrijf;
- c. evenementen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Nadere detaillering van de bestemming

3.2.1 Glastuinbouwbedrijf

Een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "glastuinbouwbedrijf".

3.2.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

3.2.3 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn buiten het "bouwvlak" uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte, bebouwde oppervlakte en inhoud als maximum gelden.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;

- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.3.4 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van boom- en/of fruitteeltbedrijven.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Groen - Dorpsgroen/Tuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming Artikel 8 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D), indien er geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten.

3.5.2 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde de bedrijfswoning en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Uitsluitend de aanwezige bedrijfswoning, mag tot woning worden bestemd. Indien twee bedrijfswoningen of meer aanwezig zijn, mogen deze tot maximaal 2 woningen worden bestemd.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" of "dubbele woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. Op de verbeelding wordt een "bouwvlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen.

De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing.

In het geval er door de wijziging ten opzichte van het aantal bestaande (voormalige) bedrijfswoningen een woning wordt toegevoegd, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan eventueel worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 3.5.1.

Artikel 4 Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "bedrijf" (B) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. groothandel;
- c. detailhandel;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Algemeen

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage, met dien verstande dat op de bouwpercelen met de volgende aanduidingen eveneens de bij de aanduiding behorende bedrijvigheid is toegestaan:

mo: metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;

4.2.2 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

4.2.3 Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoning

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

4.2.5 Buitenopslag

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevel en het verlengde daarvan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is buitenopslag buiten het bouwvlak toegestaan, mits de gronden zijn aangeduid met "buitenopslag".
- c. De hoogte van buitenopslag bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.6 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

4.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 4.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Ontheffing bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder a. teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.1 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, danwel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- d. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- e. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
- f. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

4.6.2 Ontheffing hoogte buitenopslag

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5 onder c teneinde een grotere hoogte voor buitenopslag toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de grotere hoogte van buitenopslag is noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

4.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een van het bepaalde in 4.2.5. onder a en b afwijkende situering van buitenopslag toe te staan, en zonodig een grotere hoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering buiten het bouwvlak, alsmede de grotere hoogte van buitenopslag, zijn noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag - indien de wijziging ook betrekking heeft op een grotere hoogte - de hoogte van buitenopslag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

Artikel 5 Detailhandel (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "detailhandel" (DH) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

5.2.1 Dienstverlening

Dienstverlening is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 5.6.1.

5.2.2 Detailhandel

Voor detailhandel geldt het volgende:

- a. Voor detailhandel geldt dat deze functie uitsluitend toegestaan is op de begane grond.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'kelder' is detailhandel tevens in de kelder toegestaan.
- c. Vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kelder' en uitsluitend in de kelder.

5.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

5.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

5.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;

- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 5.6.4 wordt verleend.

5.2.7 Verkooppunt motorbrandstoffen

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "verkooppunt motorbrandstoffen" is een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

5.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 5.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

5.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

5.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 5.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. perifere detailhandel is niet toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- c. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- e. buitenpandige opslag.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffing dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 5.2.1, teneinde dienstverlening op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.2 Ontheffing functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

5.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "detailhandel" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 6 Dienstverlening (DV)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "dienstverlening" (DV) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. detailhandel;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Nadere detaillering van de bestemming

6.2.1 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 6.6.1.

6.2.2 Dienstverlening

Voor dienstverlening geldt het volgende:

- a. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is op de gronden aangeduid met "bedrijfsverzamelgebouw" dienstverlening ook op de verdieping toegestaan.

6.2.3 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

6.2.4 Aantal woningen

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

6.2.5 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.2.6 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 6.6.4 wordt verleend.

6.3 Bouwregels

6.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 6.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

6.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

6.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 6.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

6.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

6.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

6.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.

- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 6.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 Ontheffing detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 6.2.1, teneinde detailhandel op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.6.2 Ontheffing functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

6.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "dienstverlening" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;

- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 7 Groen (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De als "groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorziening;
- c. speelvoorzieningen;
- d. hondenuitlaatplaats;
- e. evenementen;
- f. beplanting;
- g. parken;
- h. voet- en fietspaden;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

7.2 Nadere detaillering van de bestemming

7.2.1 In- en uitritten

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

7.2.2 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

7.2.3 Hondenuitlaatplaats

Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Hondenuitlaatplaats".

7.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.2. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4.2 Ontheffing hogere speeltoestellen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

7.5.1 Ontheffing speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.2. teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

7.5.2 Ontheffing hondenuitlaatplaats

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.3. hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

Artikel 8 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Groen-Dorpsgroen/Tuinen" (G-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasvelden;
- b. weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen;
- c. evenementen;
- d. tuinen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

8.2 Nadere detaillering van de bestemming

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

8.3 Bouwregels

8.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen met de bestaande maatvoering als maximum en de bestaande situering.

8.3.2 Verlichtingsmasten

Verlichtingsmasten zijn niet toegestaan.

8.3.3 Maatvoering bestaande gebouwen

Bestaande gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en met de bestaande situering.

8.3.4 Maatvoering bouwwerken

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

8.4 Specifieke gebruiksbepaling

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

8.5 Aanlegvergunning

8.5.1 Aanlegvergunning

Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden te verrichten, te doen of laten verrichten:

- a. het kappen van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- b. de aanleg van verhardingen/ halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- c. het ophogen, afgraven en het egaliseren van de gronden ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard".

8.5.2 Uitzonderingen

Het onder 8.5.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;

welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

8.5.3 Verlening

De in 8.5.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de boomgaard.

Artikel 9 Horeca (H)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "horeca" (H) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. wonen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2 Nadere detaillering van de bestemming

9.2.1 Horeca

Voor horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend zijn horecabedrijven toegestaan in horecacategorie 1 en 2.
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a. zijn horecabedrijven in horecacategorie 3 toegestaan, daar waar deze als zodanig zijn aangeduid.

9.2.2 Wonen

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

9.2.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.2.4 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 9.6.2 wordt verleend.

9.3 Bouwregels

9.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 9.1. zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

9.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

9.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 9.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

9.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 9.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;

- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

9.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;

- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

9.6.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "horeca"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, horecabedrijven toestaan in horecacategorie 3. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. horecacategorie 3 wordt aangeduid;
- b. de wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- c. de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

9.7.2 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "horeca" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 10 Kantoor (K)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De als "kantoor" (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van:

- a. kantoren;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 10.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

10.2.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

10.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

10.2.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 10.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.3.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van buitenpandige opslag.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bedrijfsgebouw en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. wordt een "bouwwlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen.

De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing.

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Artikel 11 Maatschappelijk (M)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "maatschappelijk" (M) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance;
- c. begraafplaats;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Nadere detaillering van de bestemming

11.2.1 Begraafplaats

Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "begraafplaats".

11.2.2 Hulpdiensten

Hulpdiensten zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "hulpdiensten".

11.2.3 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan bij de molen en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen.

11.2.4 Dienstwoning

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning", is een dienstwoning toegestaan. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen.

11.3 Bouwregels

11.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 11.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

11.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven, met uitzondering van bestaande kerktorens. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

11.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 11.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

11.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

11.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

11.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 11.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

11.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.4 teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving

Artikel 12 Sport (S)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Sport" (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

de sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, zoals tennisbanen, sportvelden en een kunstijsbaan, alsmede kantines, alsmede kinderopvang;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

12.2 Nadere detaillering van de bestemming

12.2.1 Kinderopvang

Kinderopvang is uitsluitend toegestaan in de vorm van dagopvang en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderopvang".

12.3 Bouwregels

12.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 12.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

12.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

12.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 12.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

12.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke direct verband houden met de sportbeoefening mogen niet meer bedragen dan 6 m, alsmede masten voor de verlichting van sportvelden met een hoogte van niet meer dan 12 m;
- c. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4m;
- e. de afstand tot aan de bestemmingsgrenzen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte groter dan 4 m en van tribunes bedraagt minimaal 5 m.

12.3.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

12.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 12.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.2 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.3

teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van buitenpandige opslag.

Artikel 13 Verkeer - verblijf (V-V)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De als "verkeer - verblijf" (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. autoboxen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. kiosken;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2 Nadere detaillering van de bestemming

13.2.1 Kiosken

Kiosken zijn uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 13.5.1.

13.2.2 Autoboxen

Voor autoboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Autoboxen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "autoboxen".
- b. Autoboxen zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen en berging als medegebruik, met de bijbehorende voorzieningen.

13.2.3 Speelvoorzieningen

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

13.2.4 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.

- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

13.3 Bouwregels

13.3.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut en autoboxen.

13.3.2 Nutsvoorzieningen

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

13.3.3 Autoboxen

Voor de gronden aangeduid met "autoboxen", gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van autoboxen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 m.

13.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de bestaande telecommunicatiemast. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als maximum.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

13.4.1 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.3.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

13.5.1 Ontheffing kiosken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 13.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

13.5.2 Ontheffing speelvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.3 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

Artikel 14 Water (WA)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De als "water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden,

beschoeiingen e.d.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

Artikel 15 Wonen (W)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "wonen" (W) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. kamerverhuurbedrijf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

15.2 Nadere detaillering van de bestemming

15.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.2.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing ex 15.6.4 wordt verleend.

15.2.3 Kamerverhuurbedrijf

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in 15.7.2.

15.2.4 Woon-/werkenheid

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 15.6.1.

15.2.5 Recreatieve voorzieningen

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover ontheffing als bepaald in 15.6.2 is verleend, behoudens het bepaalde in 15.3.5 onder d.

15.2.6 Onderdoorgang

Op de gronden aangeduid met "onderdoorgang", wordt een onderdoorgang in stand gehouden ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen.

15.3 Bouwregels

15.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 15.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

15.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de zone bijgebouwen worden gesitueerd.
- c. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

15.3.3 Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, behoudens voor gestapelde woningen en/of woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- b. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd en hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de als zodanig aangeduide "bouwwijze", conform de onder d opgenomen aanduidingen;
- c. de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking) mag niet worden veranderd;
- d. hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports dienen voorts aan het volgende te voldoen, conform de bijbehorende aanduiding:

		Aantal Bouw- lagen	Bouwtype	Max. Goot- hoogte (meters)	Max. Bouw- hoogte (meters)	Platte afdekking max. Goot- hoogte	Platte afdekking max. bouw- hoogte	Deels Platte afdekking max. Goot- hoogte	Deels Platte afdekking max. bouw- hoogte	Max. Opp. zone bij- gebouwen < 200	Max. Opp. zone bij- gebouwen 200 - 500	Max. Opp. zone bij- gebouwen > 500	Aanvullende eisen
Vrijstaand - Dubbel	VD1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	VD3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over max. 50%)	6 / (9 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen	3	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m ²	90 m ²	120 m ²	Uitsluitend op de gronden aangeduid met “zone bijgebouwen” Max. 50% bebouwd Max. 100% bebouwen, mits aangeduid met “bijgebouwenregeling” en “zone bijgebouwen”
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m ²	6 m ²	6 m ²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m ²	30 m ²	30 m ²	Min. 3 m achter de voorgevel
Rijen	RY1	1	Woningen	4	8	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY2	2	Woningen	6	9	6	6	4 / (6 over max. 50%)	4 / (6 over max. 50%)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	RY3	3	Woningen	8	10	9	10	6 / (9 over	6 / (9 over	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

								max. 50%)	max. 50%)				
		1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	60 m²	90 m²	120 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen”. Max. 50% bebouwd. Max. 100% bebouwd, mits aangeduid met “bijgebouwenregeling” en “zone bijgebouwen”.
		1	Aanbouw buiten bouwvlak	4	4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	6 m²	6 m²	6 m²	Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel
		1	Carport	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30 m²	30 m²	30 m²	Min. 3 m achter de voorgevel
Meergezins	MG	Zie verbeelding	Woningen	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	Zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
		1	Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50 m²	50 m²	50 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen”. Enkel voor meergezinswoningen gesitueerd op de begane grond. Min. 25 m² onbebouwd.
		1	Bijgebouwen en overkappingen	3	3	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	20 m²	20 m²	20 m²	Enkel met de aanduiding “zone bijgebouwen” Min. 25 m² onbebouwd.

15.3.4 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

15.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de "zone bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 15.3.3 onder d mag niet meer bedragen dan 50% van de "zone bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

15.3.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

15.3.7 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Ontheffing uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats in de "zone bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 15.3.3 onder d voor het bouwtype woningen, dan wel de op grond van het bepaalde in 15.3.6 maximaal toegestane bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports is van overeenkomstige toepassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports voor wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.3 Ontheffing dakvorm

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder c, teneinde een andere dakvorm van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.4 Ontheffing bebouwde oppervlakte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.3 onder d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.5 Ontheffing nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.4.6 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.5, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

15.6 Ontheffing van de gebruiksregels

15.6.1 Ontheffing woon-/werkeenheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, waar deze niet is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.6.2 Ontheffing recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening wordt aangelegd binnen de "zone bijgebouwen";
- b. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- f. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

15.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

15.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 onder a, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Wijziging bouwwijze

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- f. De maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

In het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- j. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

15.7.2 Wijziging kamerverhuurbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden te bestemmen voor "kamerverhuurbedrijf", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De als "archeologie (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

16.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 16.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m², behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied".

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.4.2 Verplichting rapportage

De ontheffing als bedoeld in 16.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 16.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.5 Aanlegvergunning

16.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.5.2 Uitzonderingen

Het onder 16.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behalve als de werkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied";
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 16.4.

16.5.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 16.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding – hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor een hoogspanningsverbinding ter plaatse van de opgenomen "hoogspanningsverbinding" voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

17.2 Bouwregels

Op de in 17.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- 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.

17.4.2 Uitzonderingen

Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsverbindingen.

17.4.3 Voorwaarden

De in 17.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende hoogspanningsverbinding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "molenbiotoop (dubbelbestemming)" zijn aangegeven, zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement en behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.

18.2 Bouwen

Op de in 18.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan in één van de volgende gevallen:

- a. het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen ten behoeve van de bestemming "Wonen (W)";
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het bouwen van gebouwen, anders dan bedoeld onder a, met een maximale hoogte, zoals is aangeduid met de tussen het gebouw en de molen gelegen dichtstbijzijnde cirkel "hoogte binnen molenbiotoop", met dien verstande dat binnen de aangeduide "100m zone" een maximale hoogte geldt van 2 m;
- d. het herbouwen van bestaande gebouwen met de bestaande situering, nokrichting en kapvorm, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en bebouwde oppervlakte als maximum geldt;
- e. na verlening van ontheffing als opgenomen in 18.3.

18.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

18.4 Aanlegvergunning

18.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden, voorzover dit gepaard gaat met bouwen;
- b. het planten van bomen, hoog opgaande heesters en andere hoog opgaande begroeiing.

18.4.2 Uitzonderingen

Het onder 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

18.4.3 Verlening

De onder 18.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 19 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als "Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)" (W-W) zijn aangegeven, zijn mede bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

19.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 21 Algemene gebruiksbepalingen

21.1 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

21.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 Wro vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 22 Algemene ontheffingsbepaling

22.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

22.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

22.3 Ontheffing evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen teneinde binnen de bestemming "agrarisch", "groen", "groen-dorpsgroen/tuinen" en "verkeer-verblijf" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid

23.1 Wijziging verwijdering archeologie

Wijziging verwijdering dubbelbestemming "archeologie" teneinde de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

23.2 Wijziging toevoeging archeologie

Wijziging toevoeging dubbelbestemming "archeologie" teneinde aan gronden alsnog de dubbelbestemming "archeologie" toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 24 Algemene procedurebepalingen

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Awb acht.

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

25.1.1 Algemeen

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

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

25.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1.1 met maximaal 10 %.

25.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 25.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.2 Overgangsrecht gebruik

25.2.1 Algemeen

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

25.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, 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.

25.2.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding “persoonsgebonden overgangsrecht” geldt het volgende:

deze woning is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene de woning gebruikt als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Overbetuwe als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Valburg.

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²	B
014	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²	B
0142	Kl-stations	B
15		
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1552	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²	B
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B
1584	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²	B
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²	B
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17		
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18		
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	Vervaardiging kleding van leer	B
20		
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	Grafische afwerking	A
2223	Binderijen	B
2224	Grafische reproductie en zetten	B
2225	Overige grafische activiteiten	B
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24		
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	B
26		
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	- indien p.o. < 2.000 m ²	B
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28		
28	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	B
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	B
2852	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m ²	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m ²	B
30		
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	Kantoomachines- en computerfabrieken	B
33		
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	B
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	A
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	B
3661.1	Sociale werkvoorziening	B
40		
40	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	- < 10 MVA	B
40	Gasdistributiebedrijven:	
40	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	- blokverwarming	B
41		
41	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	- < 1 MW	B
45		
45	BOUWNIJVERHEID	
45	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	Autobeklederijen	A
5020.5	Autowasserijen	B
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51		
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5134	Grth in dranken	C
5135	Grth in tabaksprodukten	C
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B
5153	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	- algemeen	C
5153	- indien b.o. < 2000 m ²	B
5153.4	zand en grind:	
5153.4	- indien b.o. < 200 m ²	B
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	- algemeen	C
5154	- indien b.o. < 2.000 m ²	B
5156	Grth in overige intermediaire goederen	C
5162	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	C
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55		
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	B
60		
60	VERVOER OVER LAND	

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
6022	Taxibedrijven	B
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. < 1.000 m²	C
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
63		
63	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
64		
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	C
642	Telecommunicatiebedrijven	A
642	zendinstallaties:	
642	- FM en TV	B
642	- GSM en UMTS-steunzenders	B
65, 66, 67		
65, 66, 67	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
71		
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	Personenautoverhuurbedrijven	B
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72		
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	Switchhouses	B
73		
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74		
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
85		
90		
90	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	rioolgemalen	B
93		
93	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	Wasverzendinginrichtingen	B
9301.3	Wasserettes, wassalons	A
9303	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A