
BESTEMMINGSPLAN DE ZEVEN HEUVELEN E.O. (VOORSCHRIFTEN)

VOORSCHRIFTEN

[BIJLAGE VOORSCHRIFTEN](#)

[TOELICHTING](#)

[BIJLAGE TOELICHTING](#)

[PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN](#)

[Artikel 1. Begripsbepalingen](#)

[Artikel 2. Wijze van meten](#)

[PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN](#)

[Artikel 3. Verkeersdoeleinden](#)

[Artikel 4. Woondoeleinden](#)

[Artikel 5. Horeca](#)

[Artikel 6. Dienstverlening](#)

[Artikel 7. Maatschappelijke doeleinden](#)

[Artikel 8. Recreatieve verblijfsdoeleinden](#)

[Artikel 9. Groenvoorzieningen](#)

[Artikel 10. Verwachtingsgebieden archeologische waarden \(dubbelbestemming\)](#)

[PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN](#)

[Artikel 11. Dubbeltelbepaling](#)

[Artikel 12. Algemene vrijstelling](#)

[Artikel 13. Procedureregels bij vrijstelling & wijziging](#)

[Artikel 14. Overgangsbepalingen](#)

[Artikel 15. Titel](#)

[INHOUDSOPGAVE](#)

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. bestemmingsplan of plan:

het bestemmingsplan 'De Zeven Heuvelen e.o.', bestaande uit de plankaart en deze voorschriften;

b. plankaart:

de kaart, deel uitmakende van het plan, tekeningnummer 012398-11, bestaande uit een blad met nummer s01;

c. aanbouw:

een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

d. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

e. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

f. bebouwingsgrens:

een als zodanig op de plankaart aangegeven grens;

g. bebouwingszone:

een als zodanig op de plankaart aangegeven zone;

h. bedrijfswoning:

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

i. bestand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter-inzage-legging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende bestemmingsplan;

j. bouwen:

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

k. bouwperceel:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van, en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

l. bouwwijze:

in het plan komen met betrekking tot hoofdgebouwen de volgende bouwwijzen voor:

- vrijstaand: het hoofdgebouw is niet of slechts indirect (via bijgebouw(en) of aan- en uitbouw(en)) verbonden met een hoofdgebouw op een ander bouwperceel;
- gekoppeld: 2 hoofdgebouwen aaneen;
- rijenbouw: minimaal 3 hoofdgebouwen aaneen;
- meergezinswoning: 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;

m. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

n. bijzondere woondoeleinden:

een vorm van al dan niet zelfstandig wonen dat – in ieder geval functioneel – gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging;

o. carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

p. centrale voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van recreatieve verblijfsdoeleinden, zoals een receptieruimte, restauratievoorzieningen, sanitair, activiteitenzaal en daarmee vergelijkbare voorzieningen;

q. detailhandel:

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

r. dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied;

s. evenement:

elke voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak die in tijd is begrensd en herhaaldelijk terugkeert;

t. gebouw:

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

u. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

v. hoofdverblijf:

de plaats waar een huishouden, of daarmee gelijk te stellen groep van personen, gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar feitelijk gehuisvest is, daarvan is in ieder geval sprake als de plaats het centrum is van het sociaal en maatschappelijk leven van de bewoners;

w. horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt vertrekt;

x. kelder(bouw)laag:

een bouwlaag met een hoogte van ten minste 2 m, die wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant op enig punt minder dan 0,5 m boven de laagste hoogte van de aan de kelder aansluitende grond is gelegen;

y. permanente bewoning:

het gebruiken van een gebouw als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfsplaats, waarbij de woning voor de bewoners het reële hoofdverblijf vormt en derhalve niet een adres is waar men tijdelijk recreatief verblijft;

z. recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan of trekkershut zijnde, bestemd om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen met een hoofdverblijf elders, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend ten behoeve van recreatieve doeleinden;

aa. seksinrichting:

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig:

- voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk porno-erotische aard plaatsvinden, en/of
- verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van porno-erotische aard plaatsheeft en/of
- tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht;

bb. uitbouw:

een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

cc. verdieping:

de bouwlaag/-lagen boven de begane grondbouwlaag;

dd. voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn, zoals deze op de plankaart is aangegeven door middel van de bebouwingsgrens dan wel de begrenzing van de bebouwingszone voor zover deze begrenzingen worden begeleid door de aanduiding 'tevens voorgevelrooilijn';

ee. winkel:

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

ff. woning:

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in of aan de woning worden opgericht.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één perceel staande c.q. op te richten ander bouwwerk, gebouw of gebouwencomplex, gemeten zowel boven, als onder het maaiveld;

b. bebouwingshoogte van andere bouwwerken:

de grootste hoogte van enig deel van een ander bouwwerk, gemeten boven de laagste hoogte van de aan het ander bouwwerk aansluitende grond;

c. bebouwingshoogte van gebouwen:

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw, een en ander met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels en dergelijke ondergeschikte bouwdelen hierbij buiten beschouwing blijven;

d. bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van de bebouwingszone en/of zone tussen bebouwingsgrenzen welke ten hoogste bebouwd mag worden, uitgedrukt in procenten;

e. goothoogte van gebouwen:

de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de driuiplijn, de bovenkant van de kraal of trim van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen en daarmee vergelijkbare ondergeschikte dakopbouwen;

f. peil:

- a. voor gebouwen: het aansluitende terrein ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft (maaveld);

g. inhoud:

de inhoud in kubieke meters gemeten tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, gemeten zowel boven, als onder maaiveld, met dien verstande dat kruipruimte(n) en andere strikt voor de fundering bedoelde ruimten alsmede kelders die niet boven de aangrenzende gronden uitsteken hierbij buiten beschouwing blijven.

INHOUDSOPGAVE

PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. VERKEERSDOELEINDEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Verkeersdoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer alsmede parkeren;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen van openbaar nut;
- e. kunstwerken.

3.2. Bebouwing

Op de als 'Verkeersdoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

- a. van openbare nutsgebouwen zoals telefoongebouwen, wachthuisjes voor busdiensten (abri's) e.d. mag de bebouwingshoogte maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² bedragen;
- b. van speelvoorzieningen en kunstwerken mag de bebouwingshoogte maximaal 5 m bedragen;
- c. van lichtmasten en verkeersinstallaties mag de bebouwingshoogte maximaal 9 m bedragen;
- d. van overige andere bouwwerken zoals banken, bloembakken, nutskasten en containers voor het inzamelen van huishoudelijk afval mag de bebouwingshoogte maximaal 3,5 m bedragen.

3.3. Gebruiksbeoordeling

3.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

3.3.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en opstallen binnen deze bestemming:

- a. als verkooppunt voor motorbrandstoffen.

3.3.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 3.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.3.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 3.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 4. WOONDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Woondoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden met de bij de woningen behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken, alsmede - bij wijze van nevenactiviteit - voor het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen gebied;
- b. de gronden behorend bij het bestemmingsvlak Wylerbaan 2 zijn mede bestemd voor de ontsluiting van het omringende terrein voor recreatieve doeleinden.

4.1.1. Uitoefenen van een beroep of verlenen van diensten

Bij het uitoefenen van de in de aanhef bedoelde beroepen respectievelijk het verlenen van de genoemde diensten, dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. de voor het perceel geldende regels met betrekking tot het bebouwingspercentage, de maatvoering en de situering van de bebouwing ingevolge het bepaalde onder artikel 4.2 blijven van kracht;
- b. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de uitoefening c.q. de vestiging van beroep mag maximaal 40% van de op het perceel toegestane bebouwde oppervlakte, voor zover gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingszone, bedragen, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 30 m²;
- c. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van beroepsmatige activiteiten c.q. ten behoeve van de genoemde diensten worden gebruikt;
- d. de bestaande parkeervoorzieningen mogen door het uitoefenen van een beroep c.q. door het verlenen van diensten niet onevenredig worden gebruikt;
- e. cumulatie van beroepsuitoefening/dienstverlening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.

4.2. Bebouwing

Op de als 'Woondoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

4.2.1. Bebouwingszone

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'bebouwingszone' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. hoofdgebouwen (woningen), conform de in de tabel maatvoering bebouwing genoemde woningklasse;
- b. kelders;
- c. aan- en uitbouwen;
- d. bijgebouwen;
- e. andere bouwwerken.

4.2.2. Zone tussen bebouwingsgrenzen

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone tussen bebouwingsgrenzen' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. kelders;
- b. bijgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen
- d. andere bouwwerken.

4.2.3. Zone geen gebouwen toegestaan

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone geen gebouwen toegestaan', zijn uitsluitend toegestaan:

- a. aan de woning aangebouwde kleine bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons;
- b. andere bouwwerken.

4.2.4. Bestaande bebouwing

Bijgebouwen die een andere maatvoering hebben dan in de navolgende tabel maatvoering is omschreven en die bestaand waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en die zijn gebouwd op grond van en conform een rechtsgeldige bouwvergunning, mogen in die maatvoering behouden blijven.

4.2.5. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de 'Tabel maatvoering bebouwing' opgenomen bebouwingseisen.

Tabel maatvoering bebouwing

Bouwwerk	Bouwwijze	Goothoogte	Dakhelling	Bebouwingshoogte	Bebouwde oppervlakte	Aanvullende eisen
Woningklasse 1	Zie plankaart	Max. 3 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 7 m	n.v.t.	a. Onder een gebouw is maximaal 1 kelderbouwlaag toegestaan. b. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: vrijstaande bebouwing: beide zijden min. 3 m;
Woningklasse 2	Zie plankaart	Max. 4,5 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m	n.v.t.	
Woningklasse 3	Zie plankaart	Max. 3,5 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m	n.v.t.	
Woningklasse 4	Zie plankaart	Max. 6 m	Min. 15° - max. 60°	Max. 10 m	n.v.t.	
Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en carports	n.v.t.	Max. 3 m	Max. 45°	Max. 5,5 m voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen ; Max. 3 m voor carports	Zie kolom aanvullende eisen	- Tenminste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning. - Voor zover gelegen in de zone tussen de bebouwingsgrenzen en het gedeelte van de bebouwingszone waar geen hoofdgebouw (woning) is toegestaan (zijnde de gronden gelegen binnen de voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrens), geldt een maximale oppervlakte van 50 m² voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen en 20 m² voor carports, met dien verstande dat een bebouwingspercentage geldt van maximaal 40% van de hiervoor genoemde gronden. - Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevelrooilijn. Indien de bestaande afstand, mits gebouwd conform een rechtsgeldige bouwvergunning, minder bedraagt dan 25 m, geldt deze afstand als minimale afstand; - Aantal <i>vrijstaande</i> bijgebouwen: maximaal 3.
Aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons	n.v.t.	n.v.t.	Max. 60°	Voor zover gelegen tussen bebouwingszone en aanliggende weg max. 3 m	Voor zover gelegen tussen bebouwingszone en aanliggende weg max. 3 m ² en max. 6 m ² voor erkers	- De diepte van de overschrijding van de bebouwingszone mag niet meer dan 1,5 m bedragen. - De oppervlakte van de erker mag niet meer dan 6 m² bedragen. - De breedte van de erker mag niet meer bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke voorgevel, waaraan de erker wordt gebouwd. - De afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrs mag niet minder bedragen dan 2,5 m.
Andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Max. 1 m		- Voor de voorgevelrooilijn zijn geen zwembaden toegestaan. - Voor antennes t.b.v. de RTV-ontvangst geldt dat de bebouwingshoogte van de woning wordt vermeerderd met 3 m. - voor zover voor de voorgevel bestaande carports, mits gebouwd conform een rechtsgeldige bouwvergunning, aanwezig zijn, dan mogen deze gehandhaafd blijven
Andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn, behoudens carports	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Max. 2 m	Oppervlakte van open zwembaden wordt niet meegeteld.	

4.3. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

4.3.1. het bepaalde in artikel 4.1 teneinde vestiging van bedrijven toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft een bedrijf, dat voorkomt op de bij deze voorschriften behorende 'Staat van inrichtingen' (bijlage I) dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar is met de in die staat van inrichtingen opgenomen bedrijven;
- b. de voor het perceel geldende regels met betrekking tot het bebouwingspercentage, de maatvoering en de situering van de bebouwing blijven onverkort van kracht;
- c. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijvigheid mag maximaal 40% bedragen van de op het perceel toegestane bebouwde oppervlakte, voor zover gelegen binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingszone, maar niet meer dan 30 m²;
- d. op het perceel blijft een woning gehandhaafd met een vloeroppervlak van ten minste 80 m²;
- e. het onbebouwde gedeelte van het perceel wordt niet aangewend ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- f. de aanwezige parkeervoorzieningen worden niet onevenredig belast;
- g. geen detailhandel vindt plaats, behoudens voor zover het daarbij gaat om detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten;
- h. cumulatie van bedrijvigheid leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu.

4.3.2. het bepaalde in de onder artikel 4.2.5 opgenomen 'Tabel maatvoering bebouwing' voor het bouwen van (erf)afscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.

4.3.3. het bepaalde in de onder artikel 4.2.5 opgenomen 'Tabel maatvoering bebouwing' voor de bouw van een hogere antenne, mits:

- a. de hoogte van de antenne, met inbegrip van de voet, niet meer bedraagt dan 5 m;
- b. door die grotere hoogte de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

4.4. Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om de gronden met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid III" op de plankaart te wijzigen naar de bestemming Recreatieve verblijfsdoeleinden teneinde de bouw van recreatiewoningen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal te realiseren recreatiewoningen binnen de op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid III" aangeduide gronden, dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid en mag in elk geval niet meer bedragen dan 15;
- b. de recreatiewoningen mogen uitsluitend in vrijstaande of geschakelde vorm worden gebouwd;
- c. de bebouwde oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- d. de ontwikkeling van de recreatiewoningen dient op een dusdanige wijze plaats te vinden dat de onderlinge samenhang tussen de aanwezige accommodaties wordt bevorderd. De versnippering van de exploitaties dient te worden voorkomen;
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen in het wijzigingsplan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen ten opzichte van de bestemmingsgrenzen, de ontsluitingswegen en ten opzichte van elkaar, alsmede ten aanzien van het aantal aan te bouwen vakantiewoningen, van de geleiding van de afzonderlijke bouwblokken, van de landschappelijke inpassing en van de aan te brengen beplanting;
- f. de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- g. de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 300 m³;
- h. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren recreatiewoningen;
- i. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting;
- j. de recreatiewoningen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd;
- k. op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan worden de "bebouwingszone", de "bebouwingsgrens" en de "zone geen gebouwen toegestaan" aangegeven;
- l. er dient een stedenbouwkundig evenwichtig geheel te ontstaan met de bebouwde omgeving;
- m. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van derden, waaronder (agrarische) bedrijven;
- n. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit- en -kwaliteit;

- o. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- p. uit onderzoek dient te blijken dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie;
- q. voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- r. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.
- s. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- t. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

4.5. Gebruiksbeperking

4.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

4.5.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en opstallen binnen deze bestemming:

- a. ten behoeve van een seksinrichting;
- b. voor bewoning, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

4.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 4.5.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.5.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 4.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 5. HORECA

5.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Horeca' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor het horecabedrijven, met de bij daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken;

alsmede voor:

- maximaal één (bedrijfs)woning binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "H2".

5.2. Bebouwing

Op de als 'Horeca' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

5.2.1. Bebouwingszone

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'bebouwingszone' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. hoofdgebouwen;
- b. (bedrijfs)woningen;
- c. kelders;
- d. bijgebouwen;
- e. aan- en uitbouwen;
- f. andere bouwwerken.

5.2.2. Zone tussen bebouwingsgrenzen

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone tussen bebouwingsgrenzen' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. kelders;
- b. bijgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen
- d. andere bouwwerken.

5.2.3. Zone geen gebouwen toegestaan

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone geen gebouwen toegestaan', zijn uitsluitend toegestaan:

- a. aangebouwde kleinere bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons;
- b. andere bouwwerken.

5.2.4. Bestaande bebouwing

Bijgebouwen die een andere maatvoering hebben dan in de navolgende tabel maatvoering is omschreven en die bestaand waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en die zijn gebouwd op grond van en conform een rechtsgeldige bouwvergunning, mogen in die maatvoering behouden blijven.

5.3. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de volgende tabel opgenomen maten:

Aanduiding op de plankaart	H1	H2
Bebouwingspercentage binnen bebouwingszone	max. 100%	max. 100%
Goothoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 7 m	max. 5 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 11 m	max. 6 m
bebouwingspercentage binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 25%	max 25%
Goothoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 3 m	max. 3 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 5,5 m	max. 5 m
dakhelling	max. 45°	max. 45°
Bebouwingshoogte andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m, met dien verstande dat: - vlaggenmasten maximaal 5 meter hoog mogen zijn - terrasoverkappingen maximaal 3 m hoog mogen zijn.	
Bebouwingshoogte andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	max. 2 m, met dien verstande dat: - vlaggenmasten maximaal 5 meter hoog mogen zijn - carports max. 3 m hoog mogen zijn	
Aanvullende eisen	- Onder een gebouw is maximaal 1 kelderbouwlaag toegestaan - bebouwde oppervlakte carports max. 20 m² - voor de aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons geldt voor zover deze voor de voorgevelrooilijn is opgericht, dat: - de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 m² en 6 m² voor erkers; - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m - de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke voorgevel waaraan de erker wordt gebouwd - de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m; - de dakhelling maximaal 60° bedraagt; - de afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrans dan wel –grenzen mag niet minder bedragen dan 2,5 m - voor terrasoverkappingen geldt een maximale diepte van 2,5 m en een maximale totale bebouwde oppervlakte van 25 m². - de maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 600 m³	

5.4. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de onder artikel 5.3 opgenomen tabel voor het bouwen van (erf)afscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.

5.5. Gebruiksbepalings

5.5.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

5.5.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en opstallen binnen deze bestemming:

- a. ten behoeve van een discotheek;

- b. ten behoeve van een seksinrichting;
- c. voor bewoning, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

5.5.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 5.5.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 6. DIENSTVERLENING

6.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Dienstverlening' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
 - b. kantoren ten dienste van deze bestemming;
- met de daarbij behorende voorzieningen zoals een dienstwoning, tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken.

6.2. Bebouwing

Op de als 'Dienstverlening' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

6.2.1. Bebouwingszone

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'bebouwingszone' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. hoofdgebouwen;
- b. max. één (dienst)woning per bebouwingszone;
- c. kelders;
- d. bijgebouwen;
- e. aan- en uitbouwen
- f. andere bouwwerken.

6.2.2. Bestaande bebouwing

Bijgebouwen die een andere maatvoering hebben dan in de navolgende tabel maatvoering is omschreven en die bestaand waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en die zijn gebouwd op grond van en conform een rechtsgeldige bouwvergunning, mogen in die maatvoering behouden blijven.

6.2.3. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de volgende tabel opgenomen maten:

Aanduiding op de plankaart	DV1
Bebouwingspercentage binnen bebouwingszone	max.100%
Bebouwingspercentage binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 15%
Goothoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 4,5 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 9 m
Goothoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 3,5 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	max. 5 m
Bebouwingshoogte andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m, met dien verstande dat: vlaggenmasten maximaal 5 meter hoog mogen zijn
Bebouwingshoogte andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	- max. 2 m. - onder een gebouw is maximaal één kelderbouwlaag toegestaan

Aanvullende eisen	• bebouwde oppervlakte carports max. 20 m² • Bijgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en carports dienen tenminste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning te worden gebouwd; • voor de aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons geldt voor zover deze voor de voorgevelrooilijn is opgericht, dat: • de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 m² en 6 m² voor erkers; • de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m • de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke voorgevel waaraan de erker wordt gebouwd • de afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrans dan wel –grenzen mag niet minder bedragen dan 2,5 m • de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m; • de dakhelling maximaal 60° bedraagt.
-------------------	--

6.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de onder artikel 6.2.3 opgenomen tabel voor het bouwen van (erf)afscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.

6.4. Gebruiksbeplanning

6.4.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan.

6.4.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:

- a. van gronden en opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van een seksinrichting;
- b. voor bewoning voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

6.4.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 6.4.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 6.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 7. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

7.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Maatschappelijke doeleinden' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, zoals voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, cultuur, recreatie, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid en bijzondere woondoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, terrassen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en bouwwerken;

alsmede voor:

- horecavoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte functie en ten dienste van bovengenoemde voorzieningen;
- maximaal één bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "M2"; nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 7.4.1;
- de instandhouding van het op de plankaart aangeduide "monument";
- de aanleg en instandhouding van afschermend groen, ter plaatse van de aanduiding "beplantingswal" op de plankaart.

7.2. Bebouwing

Op de als 'Maatschappelijke doeleinden' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

7.2.1. Bebouwingszone

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'bebouwingszone' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. hoofdgebouwen;
- b. kelders;
- c. bijgebouwen;
- d. aan- en uitbouwen;
- e. andere bouwwerken.

7.2.2. Zone tussen bebouwingsgrenzen

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone tussen bebouwingsgrenzen' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. kelders;
- b. bijgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen;
- d. andere bouwwerken.

7.2.3. Zone geen gebouwen toegestaan

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone geen gebouwen toegestaan', zijn uitsluitend toegestaan:

- a. aangebouwde kleinere bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons;
- b. andere bouwwerken.

7.2.4. Bestaande bebouwing

Bijgebouwen die een andere maatvoering hebben dan in de navolgende tabel maatvoering is omschreven en die bestaand waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en die zijn gebouwd op grond van en conform een rechtsgeldige bouwvergunning, mogen in die maatvoering behouden blijven.

7.3. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de volgende tabel opgenomen maten:

Aanduiding op de plankaart	M1	M2
bebouwingspercentage binnen bebouwingszone	max. 100%	max. 50%
bebouwingspercentage binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	n.v.t.	n.v.t.
Goothoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 12 m	max. 3 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 12 m, met dien verstande dat constructieve palen, onderdeel uitmakend van een gebouw, 13 m mogen bedragen	max. 9 m
Goothoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	n.v.t.	n.v.t.
Bebouwingshoogte gebouwen binnen zone tussen bebouwingsgrenzen	n.v.t.	n.v.t.
Dakhelling	n.v.t.	n.v.t.
Bebouwingshoogte andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	max. 2 m, met dien verstande dat vlaggenmasten maximaal 6 meter hoog mogen zijn	
Bebouwingshoogte andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	max. 3 m, met dien verstande dat vlaggenmasten maximaal 6 m hoog mogen zijn en verlichtingsmasten maximaal 10 m hoog mogen zijn.	

Aanvullende eisen	• onder een gebouw is maximaal één kelderbouwlaag toegestaan • bebouwde oppervlakte carports max. 20 m² en bebouwingshoogte maximaal 3 m. • voor de aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons geldt voor zover deze voor de voorgevelrooilijn is opgericht, dat: • de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 m² en 6 m² voor erkers; • de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m • de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke voorgevel waaraan de erker wordt gebouwd • de afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrans dan wel –grenzen mag niet minder bedragen dan 2,5 m • de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m; • de dakhelling maximaal 60 ° bedraagt; • de maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 600 m³
-------------------	---

7.4. Vrijstellingsbevoegdheid

7.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 7.1., teneinde één nieuwe bedrijfswoning toe te staan binnen een op de kaart aangeduide bebouwingszone, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsuitoefening;
- b. met de situering en vormgeving van de bedrijfswoning wordt de onderlinge samenhang met het bijbehorende bedrijfsgebouw bevorderd;
- c. de goot- en bebouwingshoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van derden, waaronder (agrarische) bedrijven;
- f. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit- en -kwaliteit;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. uit onderzoek dient te blijken dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie;
- i. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.
- j. de uitvoerbaarheid van de vrijstelling moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat de vrijstelling financieel uitvoerbaar is;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

7.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de onder artikel 7.3. opgenomen tabel voor het bouwen van (erf)afscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.

7.5. Aanlegvergunning

7.5.1. Het is verboden op de gronden binnen het bestemmingsvlak met de aanduiding "M1" op de plankaart zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna genoemde werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden;
- b. het verwijderen van gewassen en houtopstanden;
- c. het aanleggen van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 25 m².

7.5.2. De aanlegvergunning zoals bedoeld onder 7.5.1 kan uitsluitend worden verleend indien de landschappelijke, monumentale en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.5.3. Overtreding van het bepaalde in artikel 7.6.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

7.6. Gebruiksbeoordeling

7.6.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

7.6.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en opstallen binnen deze bestemming:

- a. ten behoeve van een seksinrichting;
- b. voor bewoning, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen.

7.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 7.6.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.6.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 7.6.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 8. RECREATIEVE VERBLIJFSDOELEINDEN

8.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Recreatieve verblijfsdoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatieterrein;
- b. centrale voorzieningen, binnen de bebouwingszones met de aanduiding "RV1", "RV3", en "RV5";
- c. maximaal één bedrijfswoning per bebouwingszone, binnen de bebouwingszones met de aanduiding "RV1", "RV2", "RV4" en "RV6"; nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan na verlening van vrijstelling als opgenomen in 8.4.2;
- d. het houden van recreatief verblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben, binnen de bebouwingszones zonder nadere aanduiding;
- e. ondergeschikte, ondersteunende horeca, binnen de bebouwingszones met de aanduiding "RV1" en "RV5";
- f. een zendmast, ter plaatse van de aanduiding "zendmast";
- g. ter plaatse van de aanduiding "sport en ontspanning" uitsluitend voor een sport- en speelveldje met bijbehorende voorzieningen, zoals doelpalen, volleybalnet of tafeltennistafel;

met de bij daarbij behorende voorzieningen zoals recreatiewoningen, tuinen, erven, achterpaden, opritten, parkeerplaatsen en andere bouwwerken;

alsmede voor:

- de aanleg en instandhouding van afschermend groen, ter plaatse van de aanduiding "beplantingswal" op de plankaart;

8.2. Bebouwing

Op de als 'Recreatieve verblijfsdoeleinden' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

8.2.1. Bebouwingszone

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'bebouwingszone' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bedrijfsgebouwen in de vorm van centrale voorzieningen en één bedrijfswoning;
- c. recreatiewoningen;
- d. kelders;
- e. bijgebouwen;
- f. aan- en uitbouwen;
- g. andere bouwwerken.

8.2.2. Zone tussen bebouwingsgrenzen

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone tussen bebouwingsgrenzen' zijn uitsluitend toegestaan:

- a. kelders;
- b. bijgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen;
- d. stacaravans binnen dit gebied behorend bij RV1;
- e. andere bouwwerken.

8.2.3. Zone geen gebouwen toegestaan

Op de gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven 'zone geen gebouwen toegestaan', zijn uitsluitend toegestaan:

- a. aangebouwde kleinere bouwwerken zoals portieken, erkers en balkons;
- b. andere bouwwerken.

8.3. Maatvoering

De op deze gronden toegestane bouwwerken dienen te voldoen aan de in de volgende tabel opgenomen maten:

Aanduiding op de plankaart	RV1	RV2	RV3	RV4	RV5	RV6
Bebouwingspercentage bebouwingszone	max. 100%	max. 100%	max. 100%	max. 100%	max. 50%	max. 100%
Goothoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 4 m	max. 3 m	max. 3 m	max. 5 m	max. 6 m	max. 3 m
Bebouwingshoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 7 m	max. 7 m	max. 5 m	max. 7 m	max. 12 m	max. 7 m
Bebouwingspercentage zone tussen bebouwingsgrenzen behorend bij het bouwvlak met aanduiding	max. 5%	max. 50 m ² en max. 40%	n.v.t.	max. 50 m ² en max. 40%	n.v.t.	max. 50 m ² en max. 40%
Goothoogte gebouwen zone tussen bebouwingsgrenzen behorend bij het bouwvlak met aanduiding	max. 4 m	max. 3 m	n.v.t.	max. 3 m	n.v.t.	max. 3 m
Bebouwingshoogte gebouwen zone tussen bebouwingsgrenzen behorend bij het bouwvlak met aanduiding	max. 5,5 m	max. 5,5 m	n.v.t.	max. 5,5 m	n.v.t.	max. 5,5 m
Bebouwingshoogte andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m, met dien verstande dat: - vlaggenmasten maximaal 5 meter hoog mogen zijn - terrasoverkappingen maximaal 3 m hoog mogen zijn. - ter plaatse van de aanduiding "zendmast" op de plankaart een zendmast met een maximale hoogte van 35 m is toegestaan;					
Bebouwingshoogte andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	max. 2 m, met dien verstande dat carports maximaal 3 m hoog mogen zijn en speeltoestellen maximaal 7 m hoog mogen zijn.					
Aanvullende eisen	- onder een gebouw is maximaal één kelderbouwlaag toegestaan - bebouwde oppervlakte carports max. 20 m² - voor aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons geldt, dat: - de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 m² en 6 m² voor erkers; - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m; - de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke voorgevel waaraan de erker wordt gebouwd; - de afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrans dan wel -grenzen mag niet minder bedragen dan 2,5 m; - de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m; - de dakhelling maximaal 60 ° bedraagt; - per horecapand is slechts aan één zijde een terrasoverkapping toegestaan waarbij tevens geldt dat de gevel herkenbaar blijft door aan de bovenzijde minimaal 1/3 deel van de gevel zichtbaar te houden. Aan beide zijden van de terrasoverkapping dient bovendien minimaal 20 cm gevel zichtbaar te blijven. - de maximale inhoud van een bedrijfswoning bedraagt 600 m³					
Aanduiding op de plankaart	zonder nadere aanduiding (recreatiewoningen)					
Bebouwingspercentage bebouwingszone	max. 100%, met dien verstande dat de oppervlakte van een recreatiewoning maximaal 75 m ² mag bedragen. Voor zover de bestaande oppervlakte, mits gebouwd conform een rechtsgeldige bouwvergunning, meer bedraagt geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;					
Goothoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 3 m					
Bebouwingshoogte gebouwen binnen bebouwingszone	max. 7 m					
inhoud recreatiewoningen	max. 300 m ³ . Voor zover de bestaande inhoud meer bedraagt, mits gebouwd conform een rechtsgeldige bouwvergunning, geldt deze bestaande inhoud als maximum.					
Bebouwingshoogte andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m, met dien verstande dat: - vlaggenmasten maximaal 5 meter hoog mogen zijn - terrasoverkappingen maximaal 3 m hoog mogen zijn.					
Bebouwingshoogte andere bouwwerken achter de voorgevelrooilijn	max. 2 m;					
Aanvullende eisen	- onder een recreatiewoning is geen kelderbouwlaag toegestaan - bij een recreatiewoning mogen geen vrijstaande bijgebouwen en/of carports worden gebouwd; - voor aangebouwde bouwwerken, zoals portieken, erkers en balkons geldt dat: - de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 m² en 6 m² voor erkers; - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m; - de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 3/5 van de oorspronkelijke gevel waaraan de erker wordt gebouwd; - de afstand van de erker tot de naar de weg gekeerde erfgrans dan wel -grenzen mag niet minder bedragen dan 2,5 m; - aan de naar de weg gekeerde zijde van de gevel aangebouwde bouwwerken zoals portieken en erkers maximaal 3 m hoog mogen zijn; - de dakhelling bedraagt maximaal 60 °.					

8.4. Vrijstellingsbevoegdheid

8.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in de onder artikel 8.3 opgenomen tabel voor het bouwen van (erf)afscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een hoogte van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.

8.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 8.1. onder c., teneinde nieuwe bedrijfswoningen toe te staan binnen een op de kaart aangeduide bebouwingszone, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsuitoefening;
- b. met de situering en vormgeving van de bedrijfswoning wordt de onderlinge samenhang met het bijbehorende bedrijfsgebouw bevorderd;
- c. de goot- en bebouwingshoogte van een bedrijfswoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 600 m³;
- e. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van derden, waaronder (agrarische) bedrijven;
- f. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit- en -kwaliteit;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. uit onderzoek dient te blijken dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie;
- i. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.
- j. de uitvoerbaarheid van de vrijstelling moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat de vrijstelling financieel uitvoerbaar is;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

8.5. Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening om de gronden met de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid I” en “wijzigingsbevoegdheid II” op de plankaart te wijzigen teneinde de bouw van recreatiewoningen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het aantal te realiseren recreatiewoningen binnen de op de plankaart met “wijzigingsbevoegdheid I” aangeduide gronden, dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid en mag in elk geval niet meer bedragen dan 11;
- b. het aantal te realiseren recreatiewoningen binnen de op de plankaart met “wijzigingsbevoegdheid II” aangeduide gronden, dient in overeenstemming te zijn met het provinciaal en gemeentelijk beleid en mag in elk geval niet meer bedragen dan 34;
- c. de recreatiewoningen mogen uitsluitend in vrijstaande of geschakelde vorm worden gebouwd;
- d. de bebouwde oppervlakte per recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- e. de ontwikkeling van de recreatiewoningen dient op een dusdanige wijze plaats te vinden dat de onderlinge samenhang tussen de aanwezige accommodaties wordt bevorderd. De versnippering van de exploitaties dient te worden voorkomen;
- f. Burgemeester en Wethouders kunnen in het wijzigingsplan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen ten opzichte van de bestemmingsgrenzen, de ontsluitingswegen en ten opzichte van elkaar, alsmede ten aanzien van het aantal aaneen te bouwen vakantiewoningen, van de geleiding van de afzonderlijke bouwblokken, van de landschappelijke inpassing en van de aan te brengen beplanting;
- g. de goot- en bouwhoogte van een recreatiewoning mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- h. de inhoud van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 300 m³;
- i. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren recreatiewoningen;
- j. er wordt voorzien in een goede verkeersontsluiting;
- k. de recreatiewoningen worden bedrijfsmatig geëxploiteerd;
- l. op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan worden de “bebouwingszone”, de “bebouwingsgrens” en de “zone geen gebouwen toegestaan” aangegeven;
- m. er dient een stedenbouwkundig evenwichtig geheel te ontstaan met de bebouwde omgeving;
- n. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van derden, waaronder (agrarische) bedrijven;
- o. er mag geen aantasting van de waterhuishoudkundige situatie optreden met betrekking tot de waterkwantiteit- en -kwaliteit;
- p. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- q. uit onderzoek dient te blijken dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen bezwaren bestaan tegen de nieuwe functie;

- r. voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
- s. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving.
- t. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
- u. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

8.6. Gebruiksbeplanning

8.6.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

8.6.2. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van gronden en opstallen binnen deze bestemming:

- a. ten behoeve van permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. ten behoeve van een seksinrichting;
- c. voor bewoning, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- d. het oprichten van verlichtingsmasten op de gronden op de kaart aangeduid met "sport en ontspanning".

8.6.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 8.6.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.6.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 8.6.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 9. GROENVOORZIENINGEN

9.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Groenvoorzieningen' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de verkeersgeleiding;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen;
- h. kunstwerken.

9.2. Bebouwing

9.2.1. Op de als 'Groenvoorzieningen' op de plankaart aangegeven gronden mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen in acht moeten worden genomen:

- a. van speeltoestellen en kunstwerken mag de bebouwingshoogte maximaal 5 m bedragen;
- b. van lichtmasten en verkeersinstallaties mag de bebouwingshoogte maximaal 9 m bedragen;
- c. van overige andere bouwwerken zoals banken, bloembakken en nutskasten mag de bebouwingshoogte maximaal 3,5 m bedragen.

9.3. Gebruiksbeplanning

9.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan.

9.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 9.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.3.3. Overtreding van het bepaalde in artikel 9.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 10. VERWACHTINGSGEBIEDEN ARCHEOLOGISCHE WAARDEN (DUBBELBESTEMMING)

10.1. Doeleindenomschrijving

De als 'Verwachtingsgebieden archeologische waarden' op de plankaart aangegeven gronden zijn, behalve voor de ter plaatse aangegeven andere bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van mogelijke archeologische informatie in de bodem.

10.2. Aanlegvergunning

10.2.1. Het verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het bebossen van gronden;
- d. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- e. het bodem verlagen;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m, waartoe ook gerekend wordt doelen en draineren;
- g. het tot stand brengen van en/of in exploitatie brengen van voor- en pompputten;
- h. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

10.2.2. Het onder artikel 10.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. die een oppervlakte van 100 m² of minder omvatten;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het bestemmingsplan geen aanlegvergunning vereist was;
- d. welke betreffen het normale onderhoud.

10.2.3. De in artikel 10.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct het indirect te verwachten gevolgen het behoud van de archeologische informatie niet in het geding komt. Hiertoe dient een ter zake deskundige te worden gehoord.

10.2.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 10.2.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

10.3. Gebruiksbeplanning

10.3.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming.

10.3.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder artikel 10.3.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.3.3. Overtreding van het bepaalde in artikel 10.3.1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 11. DUBBELTELBEPALING

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 12. ALGEMENE VRIJSTELLING

12.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het plaatsen van een zendmast tot een hoogte van maximaal 40 m, met inbegrip van de voet, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven;
- b. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig karakter ter plaatse.
- c. Er mag geen onevenredige overlast plaats vinden voor omwonenden.

12.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het houden van evenementen, mits aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. er mag geen onevenredige overlast zoals geluidsoverlast of overlast ten gevolge van parkeren plaatsvinden voor omwonenden.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 13. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING & WIJZIGING

De voorbereiding van het besluit tot vrijstelling en/of wijziging dient te geschieden met toepassing van Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat:

- a. de termijn van tervisielegging vier weken bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bij een vrijstelling als bedoeld in 12.2 de termijn van tervisielegging 2 weken bedraagt.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 14. OVERGANGSBEPALINGEN

14.1. Bebouwing

- a. Bouwwerken welke bestaan op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan, dan wel mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende of aangevraagde bouwvergunning (artikel 40 Woningwet) en die afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening en mits de planafwijking naar aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijkingen van het plan ontstaan:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 2. uitgebreid worden tot ten hoogste 10% van de oppervlakte of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter visie werd gelegd;
 3. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na de calamiteit is aangevraagd.
- b. Het bepaalde in artikel 14.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het op dat tijdstip geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen

- a. Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet.
- b. Het bepaalde in artikel 14.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daar genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- c. Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de grond en/of opstallen is verboden tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- d. Overtreding van het bepaalde in artikel 14.2 onder c is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

INHOUDSOPGAVE

ARTIKEL 15. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
'De Zeven Heuvelen e.o.'.

INHOUDSOPGAVE
