

Regels

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
Artikel 1 - Begripsbepalingen	3
Artikel 2 - Wijze van meten	10
2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	13
Artikel 3 - Groen	13
Artikel 4 - Verkeer - Verblijf	15
Artikel 5 - Wonen 1	18
Artikel 6 - Woongebied	25
Artikel 7 - Woongebied - Uit te werken	39
Artikel 8 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	42
Artikel 9 - Leidingzone (dubbelbestemming)	45
3. ALGEMENE BEPALINGEN	47
Artikel 10 - Anti-dubbeltelbepaling	47
Artikel 11 - Ondergrondse (bouw)werken	48
Artikel 12 - Bescherming van het plan	49
Artikel 13 - Overeenstemming met het plan	50
Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen	51
Artikel 15 - Algemene vrijstellingsbepalingen	52
Artikel 16 - Procedurebepalingen	53
4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	55
Artikel 17 - Overgangsrecht	55
Artikel 18 - Slotbepaling	57

Plankaart 209x00082-pk1

1. INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1 - Begripsbepalingen

1. het plan: het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' van de gemeente Veghel;
2. de plankaart: de van het bestemmingsplan 'De Scheifelaar II' deeluitmakende en als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring bestaande uit één blad, met het nummer 209x00082-pk1;
3. aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied uitgezonderd prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning of met de woning verbonden bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten: het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten ~~geheel of overwegend door middel van handwerk~~, geen detailhandel zijnde en uitgezonderd prostitutie, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. afvalcontainer: een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;
6. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;
7. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. bebouwingspercentage: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
9. bestaande bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;
10. bestemmingsgrens: een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

 = goedkeuring onthouden

11. bestemmingsvlak: een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid met een zelfde bestemming;
12. bijgebouw: een bij het hoofdgebouw behorend gebouw, daaronder begrepen:
- a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
 - b. aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
 - c. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
 - d. vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
13. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;
14. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

16. (bouw)perceelsgrens: een grens van een bouwperceel;
- a. voorste (bouw)perceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- b. zijdelingse (bouw)perceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste perceelsgrens;
- c. achterste (bouw)perceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;
17. bouwvlak: een aaneengesloten door bouwgrenzen omsloten oppervlak, waarbinnen bebouwing is toegelaten;
18. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
20. dak: elke bovenbeëindiging van een gebouw;
21. 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;
22. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;
23. eerste bouwlaag: de bouwlaag op de begane grond;
24. entree: een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;
25. erf: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
26. erker: een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;
27. erotisch getinte vermaaksfunctie: een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
28. escortbedrijf: de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die

- bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;
29. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
30. geluidzone-ringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
31. geschakelde woningen: woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd;
32. gestapelde woningen: geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex;
33. geurgevoelig object: locatie die is bestemd voor wonen dan wel menselijk verblijf, die blijkens aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor wonen of menselijk verblijf en die permanent of regelmatig in gebruik is voor wonen of menselijk verblijf;
34. handelsbedrijf: een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstelt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert;
35. hoofdgebouw: een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
36. horecabedrijf: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, in de aangegeven klasse;
37. hoekperceel: een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);
38. kantoor-/praktijkruimte: een beroeps of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen beroepen of bedrijven, uitgezonderd prostitutie, die door hun beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
39. 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;
40. mindervalide: een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen

- of buiten de woning verplaatsen;
41. onderbouw: een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;
 42. ondergeschikt bouwdeel: een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
 43. ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden: werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;
 44. ondergronds bouwwerk: een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;
 45. parkeerplaats: een ruimte geschikt voor de stalling van een motorvoertuig;
 46. parkeergelegenheid: elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;
 47. patiowoning: een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;
 48. peil:
 - a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
 49. pergola: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m¹ h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s); de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd; tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;
 50. productie-gebonden detailhandel: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
 51. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele han-

- delingen met een ander tegen vergoeding;
52. publieksge-
richte dienst-
verlening: een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan consumenten met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca en/of seksuele dienstverlening;
 53. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch / pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
 54. seksuele
dienstverle-
ning: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;
 55. stacaravan: een recreatief verblijfsmiddel, dat als een gebouw valt aan te merken;
 56. standplaats: een perceel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
 57. stedenbouw-
kundige
waarde/ kwa-
liteit: de aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
 58. showroom/
toonzaal: uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verko-
pen, en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen die deze goederen in een door hen gedre-
ven onderneming bedrijfsmatig aanwenden;
 59. stedenbouw-
kundige
waarde of
kwaliteit: de aan een gebied toegekende waarde in verband met steden-
bouwkundige elementen, zoals de situatie en infrastructuur, als-
mede de ligging van bouwwerken in dat gebied;
 60. straatmeubi-
lair: de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals, verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzerin-
gen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende con-
structies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwiel-
standaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communi-
catievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefoon-
cellen enabri's;
 61. verblijfs-
recreatie: recreatief gebruik van gronden voor een aaneengesloten periode
langer dan een dag;

62. verkoopvloer-oppervlakte: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
63. voorgevel-rooilijn: perceel: de snijlijn van de voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het grondvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt alsmede het verlengde (denkbeeldige doorgetrokken lijn) ervan binnen het bouwperceel;
bestaand gebied: de langs de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging heeft ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen bouwpercelen;
64. voorziening van algemeen nut: voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar verkeer en/of het wegverkeer;
65. weg: alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
66. werk: grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;
67. werken: alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;
68. woning: een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
69. woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
70. woonperceel: een bouwperceel, waarop krachtens het van kracht zijnde bestemmingsplan uitsluitend een woonbestemming is gevestigd;
71. zolder: bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekmuren minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

Artikel 2 - Wijze van meten

Lid 1. Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. afstand tot een grens: de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot deze grens;
- b. afstand tussen gebouwen: de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- c. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. goothoogte van gebouwen/bouwwerken: verticaal vanaf de horizontale snijlijn van het dakvlak, boei-boord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot peil, met dien verstande dat:
 - goten van dakkapellen met een kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst, goten van dakconstructies binnen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken;
 - en andere ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend worden;
- e. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen en boven peil;
- f. de (bouw)hoogte en nokhoogte van een bouwwerk: vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; wat gebouwen betreft worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
- g. lengte, breedte en diepte bouwwerk: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).
- h. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- i. brutovloeroppervlak van een gebouw: gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- j. oppervlak van een bouwperceel: de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw;
- k. bebouwingspercentage: de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de gebouwen, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

- I. ondergrondse vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de funde-
 bouwdiepte van ring niet meegerekend.
 een bouwwerk:

Lid 2. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, kozijnen, dorpels, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 - Groen

Bestemmings- omschrijving	Lid 1. De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groenvoorzieningen; b. gazons, bermen en beplanting; c. paden; d. speelvoorzieningen; e. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen; f. een (buurt)ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'buurtontsluitingsweg' op de plankaart, met die verstande dat de aanduiding op de plankaart indicatief is, wat betekent dat een verschuiving met maximaal 15 m¹ aan weerszijden van de aanduiding mogelijk is. met daarbij behorende: g. verhardingen.
Bouwvoor- schriften	Lid 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Lid 3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan; b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen; c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen. Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen: a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m¹; b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹; c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m¹.

Nadere eisen

Lid 5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid; en
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 - Verkeer - Verblijf

Bestemmings- omschrijving	Lid 1. De op de plankaart voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woonstraten; b. paden; c. parkeervoorzieningen; d. groenvoorzieningen; e. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen; f. speelvoorzieningen; g. evenementen.
Bouwvoor- schriften	Lid 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Lid 3. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan; b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen; c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen. Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen: a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 m¹; b. de hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹; c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m¹.
Nadere eisen	Lid 5. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de verkeersveiligheid; c. de sociale veiligheid; d. de situering van het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein; en e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wijziging

- Lid 6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen door de bestemming van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 1' te wijzigen in 'Woongebied', onder de voorwaarde dat:
- a. de gronden mogen uitsluitend worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied', met de aanduiding 'woongebied VIII';
 - b. wijziging uitsluitend plaatsvindt indien gebleken is dat de gronden niet nodig zijn voor de ontsluiting van de verkeersafwikkeling van het plangebied;
 - c. alvorens tot wijziging wordt overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat:
 - (1) milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en/of buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving;
 - (2) aangetoond moet worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming dient de bodem gesaneerd te worden. Er mag in dat geval uitsluitend worden gebouwd, voor zover de gronden zijn gesaneerd, in overeenstemming met de saneringsaanpak zoals opgenomen in de Wet bodembescherming. Indien er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming dient bepaald te worden of het plan uitvoerbaar is dan wel of het plan uitvoerbaar is met inachtneming van bepaalde voorwaarden c.q. te treffen voorzieningen. Er mag in dat geval uitsluitend worden gebouwd indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden of de te treffen voorzieningen;
 - d. het bepaalde in artikel 6 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.
- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen door de bestemming van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 2' te wijzigen in 'Groen', onder de voorwaarde dat:

- a. wijziging uitsluitend plaatsvindt indien gebleken is dat de gronden niet nodig zijn voor de ontsluiting van de verkeersafwikkeling van het plangebied;
- b. het bepaalde in artikel 3 is zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Procedure

- Lid 8. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 6 en 7 geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

Artikel 5 - Wonen 1

Bestemmings-
omschrijving

Lid 1. De op de plankaart voor Wonen 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. achtertuin of bebouwd erf, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart;
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

Bouwvoor-
schriften

Lid 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Lid 3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden in of achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, ten minste 5 m¹ bedraagt.

Daar waar géén oprit is gelegen mag de afstand minder dan 5 m¹ bedragen, maar dient de minimale afstand van het bijgebouw tot de voorgevelrooilijn 3 m¹ te bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde in sub a;
 - (1) mag de voorgevel van een bijgebouw, alsmede een vergunningplichtige carport, de voorgevelrooilijn van de woning met maximaal 1,5 m¹ overschrijden, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bij een bijgebouw ten minste 4,5 m¹ en bij een carport 3 m¹ bedraagt, mits het gedeelte van de carport dat gesitueerd is voor de voorgevel c.q. het verlengde van de voorgevel een open wandconstructie heeft;
 - (2) mogen op de gronden voor de voorgevelrooilijn uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens ten minste 2 m¹ bedraagt;

- de breedte van een entree ten hoogste de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - een bouwhoogte van een entree en erker maximaal één bouwlaag mag bedragen;
- c. de afstand van een bijgebouw en vergunningplichtige overkapping tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dient minimaal 3 m¹ te bedragen, tenzij het een vrijstaand bijgebouw betreft mits het vrijstaande bijgebouw achter de achtergevel of het verlengde daarvan wordt gesitueerd en de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ bedraagt;
- d. de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel dient minimaal 1 m¹ te bedragen, tenzij aaneengebouwd;
- e. het minimale onbebouwde oppervlak achter de voorgevelrooi-lijn bij een woning bedraagt ten minste 30 m², rekening houdend met het feit dat altijd een bijgebouw van 6 m² mag worden gebouwd;
- f. met inachtneming van het bepaalde in sub e mag het geza-
menlijk oppervlak van bijgebouwen ten hoogste 100% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- g. met inachtneming van het bepaalde in sub d en sub f mag het gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen niet meer bedragen dan 30% van het bouwperceel;
- h. het gezamenlijk oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen mag, met inachtneming van het bepaalde in sub f en sub g,
- (1) bij een bouwperceel van 300 tot 600 m² maximaal 50 m² bedragen;
 - (2) bij een bouwperceel van 600 m² en groter maximaal 60 m² bedragen;
- Indien er een carport wordt gerealiseerd mag worden, mag bovengenoemde oppervlakte met 20 m² worden vermeerderd;
- i. (1) de hoogte van een bijgebouw mag ten hoogste één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen, dan wel, wanneer de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte en wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;

- (2) de nokhoogte van een bijgebouw dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- (3) voor een bijgebouw dat is/wordt gebouwd op de perceelsgrens en is/wordt voorzien van een dak met een dakvlak geldt dat de maximale bouwhoogte van het dak (vlak) gerekend op 3 m¹ uit de perceelsgrens ten hoogste 6,5 m¹ mag bedragen. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen, tenzij de uitbreiding tussen beide eindwoningen plaatsvindt;
- (4) in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,25 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden;
- j. de aanbouwdiepte achter de achtergevel mag maximaal 10 m¹ bedragen, mits de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 20 m¹ bedraagt;
- k. indien het oppervlak aan bijgebouwen bij het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub f en sub g, wordt overschreden, dan mag het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen worden herbouwd of teruggebouwd, anders dan bedoeld in artikel 17, lid 1, sub b, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. maximaal 60% van het te slopen bijgebouw wordt herbouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag na herbouw bedragen:
 - maximaal 140 m², bij een bouwperceel van 300 m² tot 600 m²;
 - maximaal 200 m², bij een bouwperceel van 600 m² en groter;

Het bepaalde is niet van toepassing op bijgebouwen die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van dit plan, maar zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Lid 4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, bedraagt de bouwhoogte van:
 - (1) een gesloten erfafscheiding ten hoogste 1 m¹;
 - (2) open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens voor zover niet gesitueerd in de voortuin ten hoogste 2 m¹;
 - (3) pergola's ten hoogste 2,5 m¹;
 - (4) overige bouwwerken ten hoogste 5 m¹;
- b. op de gronden, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag de bouwhoogte ten hoogste 5 m¹ bedragen met uitzondering van:
 - (1) pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 - (2) een erfafscheiding waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen;

Tennisbanen

- Lid 5. Voor het bouwen van tennisbanen gelden de volgende bepalingen:
- (1) het bouwperceel dient een oppervlak te hebben van ten minste 1.000 m²;
 - (2) de tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m¹ achter de voorgevelrooilijn en op een afstand van ten minste 10 m¹ van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - (3) de tennisbaan mag niet overdekt zijn;
 - (4) bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m¹, mits het gedeelte boven 2 m¹ over de gehele oppervlakte transparant is;
 - (5) per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden aangelegd.

Nadere eisen

- Lid 6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. het handhaven van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**Vrijstelling
bouwvoor-**

- Lid 7.a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 en toestaan dat de gezamenlijke

schriften

oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 50 m² ten behoeve van mindervaliden. Alvorens vrijstelling wordt verleend winnen burgemeester en wethouders advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

- b. De onder a genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- (1) het straat- en bebouwingsbeeld;
 - (2) de woonsituatie;
 - (3) de verkeersveiligheid;
 - (4) de sociale veiligheid;
 - (5) de milieusituatie;
 - (6) de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - (7) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vrijstelling
gebruiks-
voorschriften

Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14 voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één vrijstelling ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwe-

zig is.

Lid 9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14 voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en of bijgebouwen en aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 - (1) geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 - (2) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 - (3) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- (1) 45 m²;

- (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1250 m², 75 m².

Procedure

Lid 10. Bij toepassing van de vrijstellingbevoegdheid als bedoeld in de leden 7, 8 en 9 geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

Artikel 6 - Woongebied

Bestemmings-
omschrijving

Lid 1. De gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'Woongebied' zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding 'geurhindercontour' geen geurgevoelige objecten zijn toegelaten;
- b. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van:
 - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 - in alle andere gevallen, 45 m².

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, ervan en terreinen;
- d. woonstraten en paden, met dien verstande dat in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'buurtontsluitingsweg' buurtontsluitingswegen zijn toegestaan, met dien verstande dat de aanduiding op de plankaart indicatief is, wat betekent dat een verschuiving met maximaal 15 m¹ aan weerszijden van de aanduiding mogelijk is;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. groen- en speelvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' op de plankaart uitsluitend groenvoorzieningen en infiltratievoorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' op de plankaart groen in de vorm van een houtwal zijn toegestaan, met dien verstande dat de aanduiding op de plankaart indicatief is, wat betekent dat een verschuiving met maximaal 15 m¹ aan weerszijden van de aanduiding mogelijk is;
- g. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. werken, geen bouwwerken zijnde behorende bij deze bestemming zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

Lid 2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. de aanduidingen op de plankaart zijn van toepassing, met dien verstande dat de aanduidingen 'woongebied I' tot en met 'woongebied VIII' op de plankaart indicatief zijn, wat betekent dat een verschuiving van de aanduidingslijnen tussen de betreffende aanduidingen met maximaal 15 m¹ aan weerszijden van de aanduidingslijn mogelijk is, en de daarmee gepaard gaande verschuiving van de aanduidingen;
- c. ten aanzien van de minimale en maximale oppervlakte van bouwpercelen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Aanduiding Woongebied	Minimale grootte bouwperceel	Maximale grootte bouwperceel
wg I	-	-
wg II	-	-
wg III	600 m ²	1.000 m ²
wg IV	800 m ²	1.200 m ²
wg V	600 m ²	1.000 m ²
wg VI	1.000 m ²	-
wg VII	1.000 m ² *	-

* behoudens ter plaatse van 'afwijkend woningtype' waar een minimale grootte van 900 m² geldt.

Lid 3. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan, behoudens op de gronden met de aanduiding:
 - 'woongebied I', waar uitsluitend geschakelde woningen zijn toegestaan;
 - 'woongebied II' waar uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan;
 - 'afwijkend woningtype' waar half-vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- b. ten aanzien van de ligging van de voorgevel van het hoofdgebouw gelden de volgende situeringseisen:

Aanduiding	Situering voorgevel hoofdgebouw
wg I	op een afstand van 5 m ¹ vanaf de (naar de weg gekeerde) voorste bouwperceelsgrens
wg II	-
wg III	op 3 m ¹ vanaf de (naar de weg gekeerde) voorste bouwperceelsgrens
wg IV	op minimaal 3 m ¹ en maximaal 5 m ¹ vanaf de (naar de weg gekeerde) voorste bouwperceelsgrens en evenwijdig met de voorste perceelgrens
wg V	op 3 m ¹ vanaf de voorste bouwperceelsgrens
wg VI	op minimaal 3 m ¹ en maximaal 10 m ¹ vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens met dien verstande dat de verspringing ten opzichte van de voorgevellijn van de naastgelegen woning minimaal 3 m ¹ bedraagt
wg VII	op minimaal 5 m ¹ en maximaal 15 m ¹ vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens met dien verstande dat de verspringing ten opzichte van de voorgevellijn van de naastgelegen woning minimaal 5 m ¹ bedraagt
wg VIII	-

- c. ten aanzien van de maximale diepte van het hoofdgebouw en de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelgrens gelden de volgende maatvoeringseisen:

Aanduiding	Maximale diepte hoofdgebouw	Minimale afstand stand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelgrens	Minimale afstand hoofdgebouw tot achterste perceel- grens
wg I	-	-	5 m ¹ / 10 m ¹ **
wg II	-	-	-
wg III	15 m ¹	3 m ¹	10 m ¹
wg IV	20 m ¹	3 m ¹	10 m ¹
wg V	15 m ¹	3 m ¹	10 m ¹
wg VI	20 m ¹	5 m ¹	10 m ¹
wg VII	30 m ¹	5 m ¹ ***	10 m ¹

¹* voor de woningen die met de achtergevel zijn gelegen naar de westzijde, geldt een aan te houden afstand van 10 m¹, voor de overige gronden geldt 5 m¹.

*** behoudens ter plaatse van 'afwijkend woningtype' waar de minimale afstand slechts geldt aan één zijde

- d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw gelden de volgende maatvoeringseisen:

Aanduiding Woongebied	Maximale goothoogte hoofdgebouw	Maximale bouwhoogte hoofdgebouw
wg I	3,5 m ¹ / 7 m ¹ ****	8 m ¹
wg II	4 m ¹ / 7 m ¹ *****	8 m ¹
wg III	4,5 m ¹	10 m ¹
wg IV	6 m ¹	12 m ¹
wg V	3,5 m ¹	9 m ¹
wg VI	4,5 m ¹	10 m ¹
wg VII	4,5 m ¹	10 m ¹

**** voor de eerste 10 m¹ gerekend vanaf de voorgevel geldt een maximale goothoogte van 7 m¹; voor de overige gronden een maximale goothoogte van 3,5 m¹.

***** voor de eerste 10 m¹ gerekend vanaf de zijde die is gekeerd naar de aanduiding 'groen' geldt een maximale goothoogte van 7 m¹; voor de overige gronden een maximale goothoogte van 4 m¹.

- e. ten aanzien van de en de minimale en maximale dakhelling gelden de volgende maatvoeringseisen:

Aanduiding Woongebied	Minimale dakhelling hoofd- gebouw	Maximale dakhelling hoofd- gebouw
wg I	-	-
wg II	-	-
wg III	45°	60°
wg IV	30°	60°
wg V	45°	60°
wg VI	15°	60°
wg VII	15°	50°

- Lid 4. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend op de gronden in of achter de voorgevellijn worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt. Daar waar géén oprit is gelegen mag de afstand minder dan 5 m¹ bedragen, maar dient de minimale afstand van het bijgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens 3 m¹ te bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde in sub a;
- (1) mag de voorgevel van een bijgebouw, alsmede een vergunningplichtige carport, bij vrijstaande woningen de voorgevellijn van de woning met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bij een bijgebouw minimaal 4,5 m¹ en bij een carport minimaal 2 m¹ bedraagt en mits het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft;
 - (2) mag de voorgevel van een bijgebouw alsmede een vergunningplichtige carport bij twee of meer aaneengebouwde woningen de voorgevellijn van het hoofdgebouw met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
 - bij een uitbreiding tussen 3 of meer aaneengebouwde woningen deze uitbreiding tussen beide eindwoningen plaatsvindt;
 - de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bij een bijgebouw minimaal 4,5 m¹ en bij een carport minimaal 2 m¹ bedraagt;
 - het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste perceelsgrens een open wandconstructie heeft;
 - (3) mogen op de gronden voor de voorgevellijn uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 - de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
 - de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 - de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - op één hoek van het hoofdgebouw is een hoekerker toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5 m¹ bedraagt;
 - de goothoogte van een entree en erker mag maximaal de hoogte van de begane grondlaag

- van het hoofdgebouw bedragen;
 - de bouwhoogte van een entree en erker mag maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- c. ten aanzien van de afstand van een aan- of uitbouw of bijgebouw en een vergunningplichtige overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen gelden de volgende voorwaarden:
- (1) voor 'woongebied VI' geldt dat de afstand tot beide perceelgrenzen minimaal 3 m¹ dient te bedragen;
 - (2) voor 'woongebied VII' geldt dat de afstand tot beide perceelgrenzen minimaal 5 m¹ dient te bedragen;
 - (3) voor de gronden binnen de aanduiding 'afwijkend woningtype' geldt dat de afstand tot beide zijdelingse perceelgrenzen nihil mag zijn;
 - (4) voor hoekpercelen van alle woongebieden met uitzondering van 'woongebied VI', 'woongebied VII' en behoudens gelegen binnen de aanduiding 'afwijkend woningtype' geldt dat de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan openbaar gebied minimaal 3 m¹ dient te bedragen, terwijl aan de andere zijde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens nihil mag zijn;
 - (5) voor de percelen van 'woongebied III' en 'woongebied V' dient de afstand aan één zijde binnen een strook van 8 m¹ gerekend vanaf de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ te bedragen. Buiten deze strook mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden nihil zijn;
 - (6) voor de overige percelen dient de afstand aan één zijde binnen een strook van 20 m¹ gerekend vanaf de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ te bedragen, tenzij het hoofdgebouw op een geringere afstand tot de perceelsgrens is gelegen, in welk geval deze geringere maat van toepassing is. Buiten deze strook mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden nihil zijn;
 - (7) in afwijking van het bepaalde onder (1) tot en met (5) mag op een afstand van minder dan 3 m¹ respectievelijk 5 m¹ vanaf de zijdelingse perceelsgrens een erker worden gebouwd mits:
 - de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal

- 1,5 m¹ bedraagt;
- de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- d. het minimale onbebouwde oppervlak achter de voorgevel-
lijn bij een woning bedraagt minimaal 30 m², met dien ver-
stande dat in afwijking hiervan een bijgebouw van mini-
maal 6 m² mag worden gebouwd;
- e. de afstand tussen gebouwen op hetzelfde bouwperceel
dient minimaal 1 m¹ te bedragen, tenzij aaneengebouwd;
- f. met inachtneming van het bepaalde in sub d mag het ge-
zamenlijk oppervlak van bijgebouwen maximaal 100% van
de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw
bedragen, met dien verstande dat het gezamenlijk opper-
vlak van bijgebouwen maximaal 300 m² mag bedragen;
- g. met inachtneming van het bepaalde in sub d en f mag het
gezamenlijk oppervlak van hoofdgebouw en bijgebouwen
niet meer bedragen dan het maximale bebouwingsper-
centage gerekend over het bouwperceel, waarvoor de
volgende maatvoeringseisen gelden:

Aanduiding	Bebouwingspercentage bouwperceel
wg I	60%
wg II	80%
wg III	30%
wg IV	30%
wg V	30%
wg VI	25%
wg VII	20%

- h. het gezamenlijk oppervlak aan vrijstaande bijgebouwen
mag, met inachtneming van het bepaalde in sub f en sub g
bedragen:
 - (1) bij een bouwperceel tot 300 m² maximaal 40 m² ;
 - (2) bij een bouwperceel van 300 tot 600 m² maximaal
50 m²;
 - (3) bij een bouwperceel van 600 m² en groter maximaal
60 m² ;
- i. de hoogte van een bijgebouw mag maximaal één bouw-
laag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹

mag bedragen, dan wel, wanneer de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte en wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;

- j. de nokhoogte van een bijgebouw dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- k. voor een bijgebouw dat is/wordt gebouwd op de voor een bijgebouw dat is/wordt gebouwd op/in de perceelsgrens en is/wordt voorzien van een dak met een dakvlak geldt, dat de maximale bouwhoogte van het dak(vlak), gerekend op minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens maximaal 6,5 m¹ mag bedragen, waarbij het schuine dak vanuit de perceelsgrens gelijkmatig mag oplopen.

In afwijking hiervan mag de maximale bouwhoogte van het dak(vlak) 6,5 m¹ bedragen in dan wel op een kortere afstand dan 3 m¹ uit de perceelsgrens, indien:

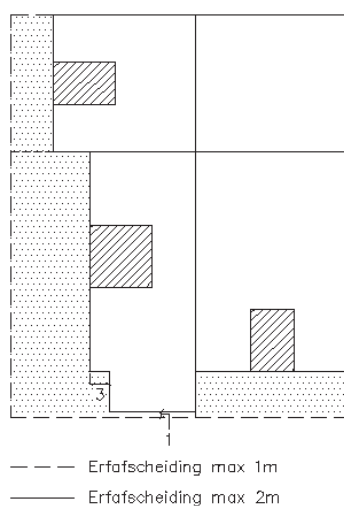
- de uitbreiding tussen beide eindwoningen plaatsvindt;
- het bijgebouw wordt gebouwd op/in de (zijdelingse) perceelsgrens waar het hoofdgebouw in mag worden gebouwd;

- l. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijgebouw alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,25 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden;
- m. de aanbouwdiepte achter de achtergevel mag maximaal 10 m¹ bedragen, mits de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 20 m¹ bedraagt;
- n. in afwijking van het hiervoor bepaalde is ter plaatse van de aanduiding 'afwijkende bijgebouwenregeling' toegestaan twee extra vrijstaande bijgebouwen te bouwen met een maximale oppervlakte van 40 respectievelijk 90 m², een maximale goothoogte van 3 m¹ respectievelijk 4 m¹ en een maximale bouwhoogte van 5 m¹ respectievelijk 7 m¹.

Lid 5. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooi-lijn, bedraagt de bouwhoogte van:
 - (1) een gesloten erfafscheiding maximaal 1 m¹;

- (2) open hekwerken in de zijdelingse perceelsgrens voor zover niet gesitueerd voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw maximaal 2 m¹;
 - (3) pergola's maximaal 2,5 m¹;
 - (4) overige bouwwerken maximaal 5 m¹;
 - b. op de gronden, voor zover gelegen achter de voorgevel-rooilijn, mag de bouwhoogte maximaal 5 m¹ bedragen met uitzondering van:
 - (1) pergola's waarvan de hoogte maximaal 2,5 m¹ mag bedragen;
 - (2) een erfafscheiding waarvan de hoogte maximaal 2 m¹ mag bedragen;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat bij een hoekperceel is gelegen een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw is gekeerd, mits:
 - a. de afstand uit de voorgevellijn van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt;
 - b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens grenzend aan het openbaar gebied (een weg, een plein en bij openbaar groen met een breedte minder dan 1,5 m¹) minimaal 1 m¹ bedraagt of nihil is bij openbaar groen met een breedte van minimaal 1,5 m¹;
- een en ander volgens onderstaand tekenvoorbeeld:



Lid 6. Voor het bouwen van tennisbanen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwperceel dient een oppervlak te hebben van minimaal 1.000 m²;
- b. de tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2,5 m¹ achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en op een afstand van minimaal 10 m¹ van de zijdelingse en achterste perceelsgrens;
- c. de tennisbaan mag niet overdekt zijn;
- d. bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m¹, mits het gedeelte boven 2 m¹ over geheel transparant is;
- e. per perceel mag maximaal 1 tennisbaan worden aangelegd.

Vrijstelling m.b.t.
bouwen

- Lid 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, sub f voor de bouw van extra bijgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 50 m² ten behoeve van mindervaliden. Alvorens vrijstelling wordt verleend winnen burgemeester en wethouders advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige. De vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- (1) het straat- en bebouwingsbeeld;
 - (2) de woonsituatie;
 - (3) de verkeersveiligheid;
 - (4) de sociale veiligheid;
 - (5) de milieusituatie;
 - (6) de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - (7) de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Nadere eisen

- Lid 8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. het handhaven van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Strijdig
gebruik

Lid 9. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 14, lid 1 wordt in elk geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren, horeca) in gebouwen.

Onder de verboden activiteiten wordt niet begrepen de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van:

- (1) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
- (3) in alle andere gevallen, 45 m²;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- c. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- d. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- e. de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in vrijstaande bijgebouwen;
- f. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen, stoffen, werktuigen of materialen, emballage en/of afval, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Vrijstelling m.b.t.
gebruik

Lid 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14 juncto lid 9, sub b en c van dit artikel voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden

- en bedrijven;
- d. per woning maximaal één vrijstelling ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 60 m² van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. burgemeester en wethouders de vrijstelling intrekken indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Vrijstelling

- Lid 11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 14 juncto lid 9, sub a van dit artikel voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw en of bijgebouwen en aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in bijgebouwen, met dien verstande, dat:
- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 - (1) geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 - (2) het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 - (3) het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
 - c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming

slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;

- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;
- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden.

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- (1) 45 m²;
 - (2) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - (3) in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1250 m², 75 m²;
- h. de vrijstelling niet geldt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in vrijstaande bijgebouwen.

Wijziging

Lid 12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigingen door de bestemming van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 3' te wijzigen in 'Wonen 1', onder de voorwaarde dat de gronden onderdeel gaan vormen van de bouwpercelen van de woningen gelegen binnen het bestemmingsplan Veghel Zuid

Lid 13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor zover de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding 'geurhindercontour' ten behoeve van het toestaan van geurgevoelige objecten onder de voorwaarden dat:

- a. de op de plankaart aangegeven 'geurhindercontour' wordt verkleind dan wel van de plankaart kan worden verwijderd, naargelang de geurhindercontour van het agrarische bedrijf wordt verminderd dan wel opgeheven, krachtens wijziging of intrekking van de milieuvergunning;
- b. de wijziging niet leidt tot een onevenredige belemmering van de (agrarische bedrijfsactiviteiten) in en buiten het plangebied.

Procedure

Lid 14. Bij toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 7, 10 en 11 en de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 12 en 13 geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

Artikel 7 - Woongebied - Uit te werken

Bestemmings- omschrijving	Lid 1. De krachtens artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening uit te werken gronden, op de plankaart aangeduid met Woon- gebied uit te werken, zijn bestemd voor: a. wonen in woningen; de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw tot een maximum van: b. - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²; - in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²; - in alle andere gevallen, 45 m². met de daarbijbehorende: c. bijgebouwen d. tuin of onbebouwd erf; e. achtertuin of bebouwd erf; f. groen- en speelvoorzieningen; g. voorzieningen van algemeen nut; h. parkeervoorzieningen; i. waterpartijen; j. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.
Bouw- voorschriften	Lid 2. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat van kracht is geworden. Lid 3. Zolang een uitwerkingsplan nog niet van kracht is kan slechts worden gebouwd in overeenstemming met een concept of ontwerp uitwerkingsplan dat ter visie heeft gelegen en vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.
Uitwerkings- regels	Lid 4. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de uitwerking moet passen binnen de door de provincie vastgestelde beleidskaders t.a.v. het verstedelijkingsbeleid;
- b. alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van binnen en buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, genoegzaam dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten (o.a. bodembescherming);
- c. de ontsluitingswegen, woonstraten, langzaamverkeersroutes en groenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op de infrastructuur van het aangrenzende woongebied;
- d. de bebouwingsdichtheid dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied;
- e. op de gronden zijn maximaal 8 woningen toegestaan per bestemmingsvlak / cluster (16 totaal);
- f. per bestemmingsvlak / cluster zijn maximaal 6 zelfstandige bouwmassa's toegestaan;
- g. op de gronden zijn vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen en aaneengesloten woningen toegestaan;
- h. per bestemmingsvlak / cluster is maximaal toegestaan één ontsluitingsweg toegestaan;
- i. de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 6 m¹ respectievelijk 10 m¹;
- j. de stedenbouwkundige uitwerking vindt plaats volgens het ruimtelijk principe van clustering in een schijnbaar ordeloze configuratie, waarbij de woningen in een rechthoekige rangschikking ten opzichte van elkaar worden gesitueerd en waarbij de clusters dienen te worden omgeven door groen rand;
- k. bij de uitwerking in de bestemming 'Groen' is het bepaalde in artikel 3 zo veel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- l. bij de uitwerking in de bestemming 'Verkeer - Verblijf' is het bepaalde in artikel 4 zo veel mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- m. bij de uitwerking in de bestemming 'Woongebied' is het be-

paalde in artikel 6 zo veel mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Lid 5. Bij toepassing van de uitwerkingsplicht geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

Artikel 8 - Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

Bestemmings-omschrijving	Lid 1. De op de plankaart voor Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden aanwezige archeologische waarden.
Bouwvoorschriften	Lid 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van: a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd; b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²; c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld.
Vrijstelling	Lid 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover: a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad; b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door (1) technische maatregelen (fysieke bescherming, en/of archeologiesparende bouwwijzen) of (2) een archeologische opgraving of archeologische begeleiding. De te nemen maatregel dient uitgevoerd te worden op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.
Aanlegvergunning	Lid 4. Het is op of in de gronden met de bestemming Archeologisch onderzoeksgebied verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de tijdelijke en permanente grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 100 m², tenzij er sprake is van waterdoorlatende elementenverharding.

Lid 5. Het verbod als bedoeld in lid 4 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. het aanbrengen van verhardingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

Lid 6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien en voor zover met een archeologisch onderzoek vooraf is aangetoond en vastgesteld dat door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de aanwezig archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

Lid 7. Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde en als behoudenswaardig aangemerkte

archeologische waarden geheel of gedeeltelijk en duurzaam in situ te behouden, wordt aan de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 het voorschrift verbonden dat voorafgaand van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving of archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

- Lid 8. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Archeologisch waardevol gebied (geheel of gedeeltelijk) van de plankaart wordt verwijderd, indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld en de te nemen maatregel is uitgevoerd op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.
- Lid 9. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 alsmede van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

Artikel 9 - Leidingzone (dubbelbestemming)

Bestemmings-omschrijving	Lid 1. De op de plankaart voor Leidingzone (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, overeenkomstig de aanduiding op de plankaart tevens bestemd voor: - een gasleiding; - een waterleiding.
Bouwvoor-schriften	Lid 2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden: a. In afwijking van het bepaalde bij de overige bestemmingen mogen geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: (1) de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m¹ bedragen.
Vrijstelling	Lid 3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van: a. het bepaalde in lid 2 onder a. en b. en toestaan dat de in een overige bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder; b. het bepaalde in lid 2 onder c. en toestaan dat de in een overige bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.
Aanleg-vergunning	Lid 4. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanleg-vergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren; b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;

	d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen; e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond; f. het aanbrengen van bovengrondse leidingen met de daarbij behorende apparatuur en installaties.
Uit-zonderingen	Lid 5. Het in lid 4 opgenomen verbod geldt niet voor: a. werken en werkzaamheden voor zover van ondergeschikte betekenis en van geringe omvang binnen het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer; b. werken en werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
Toelaat-baarheid	Lid 6. De werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 1 genoemde voorzieningen ontstaat of kan ontstaan. Lid 7. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 4 wordt schriftelijk advies ingewonnen van de desbetreffende leidingbeheerder.
Procedure	Lid 8. Bij de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3 alsmede van de aanlegvergunning als bedoeld in lid 4 geldt de procedure als bedoeld in artikel 16.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van een andere aanvraag buiten beschouwing.

Artikel 11 - Ondergrondse (bouw)werken

Ondergrondse werken	Lid 1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouw- werken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, geen beper- kingen.
Ondergronds bouwen	Lid 2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze voorschriften opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen: a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzonde- ring van ondergeschikte bouwdelen en (niet-overdekte) zwembaden; b. voor zwembaden gelden de volgende bepalingen: - per bouwperceel mag maximaal één zwembad worden aangelegd; - het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan van het hoofd- gebouw en op een afstand van minimaal 1,5 m¹ van de perceelsgrens; c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwer- ken bedraagt maximaal 3 m¹ onder peil; d. bij het berekenen van de blijkens de plankaart of deze voorschriften geldende bebouwingspercentages, of van het in deze voorschriften maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

Artikel 12 - Bescherming van het plan

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

Artikel 13 - Overeenstemming met het plan

Bebouwing, die hetzij bestond ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, hetzij is of wordt gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die qua maatvoeringseisen afwijkt van het plan, doch in overeenstemming is met de aan de desbetreffende gronden gegeven bestemming, wordt geacht in overeenstemming te zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 14 - Algemene gebruiksbepalingen

- Lid 1. Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan vrijstelling is verleend te (doen of te laten) gebruiken.
- Lid 2. Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in lid 1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:
- opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
 - uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 - uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.
- Lid 3. Onder een strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan een:
- gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
 - gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning en/of aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.
- Lid 4. Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.
- Lid 5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 - Algemene vrijstellingsbepalingen

- Lid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling te verlenen van:
- a. de in deze voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5,00 m;
 - e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
 - f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 - (1) de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - (2) de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- Lid 2. Op de in lid 1 bedoelde vrijstelling is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16 - Procedurebepalingen

- Lid 1. Bij toepassing van een vrijstellingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- Lid 2. Bij het verlenen van een aanlegvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.18 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 17 - Overgangsrecht

17.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - 1) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2) 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.
- b. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

17.3. Hardheidsclausule

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

Artikel 18 - Slotbepaling

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de
titel:

bestemmingsplan De Scheifelaar II van de gemeente Veg-
hel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

