

# Bestemmingsplan 'Kom Esch 2020'

## **Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)





# Bestemmingsplan 'Kom Esch 2020'

## Regels

Gemeente Haaren

Ontwerp

01 juli 2020

NL.IMRO.0788.BP20ESCKomEsch-OTW1





## Inhoudsopgave

|                     |                                       |           |
|---------------------|---------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1.</b> | <b>Inleidende regels .....</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 1.          | Begrippen .....                       | 7         |
| Artikel 2.          | Wijze van meten.....                  | 15        |
| <b>Hoofdstuk 2.</b> | <b>Bestemmingsregels .....</b>        | <b>17</b> |
| Artikel 3.          | Bedrijf .....                         | 17        |
| Artikel 4.          | Detailhandel .....                    | 21        |
| Artikel 5.          | Groen.....                            | 23        |
| Artikel 6.          | Horeca .....                          | 25        |
| Artikel 7.          | Kantoor.....                          | 27        |
| Artikel 8.          | Maatschappelijk .....                 | 31        |
| Artikel 9.          | Tuin.....                             | 33        |
| Artikel 10.         | Verkeer .....                         | 35        |
| Artikel 11.         | Water.....                            | 37        |
| Artikel 12.         | Wonen .....                           | 39        |
| Artikel 13.         | Wonen – Sancta Monica .....           | 45        |
| Artikel 14.         | Wonen – Woonwagenstandplaats .....    | 47        |
| Artikel 15.         | Leiding – Brandstof.....              | 49        |
| Artikel 16.         | Waarde - Archeologie 2.....           | 51        |
| Artikel 17.         | Waarde - Archeologie 3.....           | 55        |
| <b>Hoofdstuk 3.</b> | <b>Algemene regels .....</b>          | <b>59</b> |
| Artikel 18.         | Anti-dubbeltelregel .....             | 59        |
| Artikel 19.         | Algemene bouwregels.....              | 59        |
| Artikel 20.         | Algemene gebruiksregels .....         | 60        |
| Artikel 21.         | Algemene aanduidingsregels .....      | 60        |
| Artikel 22.         | Algemene afwijkingsregels.....        | 61        |
| Artikel 23.         | Algemene wijzigingsregels .....       | 61        |
| Artikel 24.         | Overige regels.....                   | 62        |
| <b>Hoofdstuk 4.</b> | <b>Overgangs- en slotregels .....</b> | <b>63</b> |
| Artikel 25.         | Overgangsrecht .....                  | 63        |
| Artikel 26.         | Slotregel .....                       | 63        |
| <b>Bijlage</b>      | <b>.....</b>                          | <b>65</b> |



## **Hoofdstuk 1. Inleidende regels**

### **Artikel 1. Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Kom Esch 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0788.BP20ESCKomEsch-OTW1 van de gemeente Haaren.

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

#### **1.3 de verbeelding**

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

#### **1.4 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6 aanduidingsvlak**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

#### **1.7 aanleunwoning**

woning bedoeld voor zelfstandig wonende oudere mensen, functioneel gekoppeld aan een instelling van maatschappelijke zorgverlening en/of verpleging.

#### **1.8 afwijken van de bouwregels en/of de gebruiksregels**

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.9 activiteitenbesluit**

het besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer).

#### **1.10 ander werk**

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

#### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bed and breakfast**

bed and breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten (maximaal één week) een onderkomen zoeken. Typend voor bed and breakfast is:

- a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;
- b. bed and breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van keuken van de woning.

### **1.13 bedrijf of beroep aan huis**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis.

### **1.14 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **1.15 bedrijfsinstallatie**

een installatie ten behoeve van de bedrijfsprocesvoering alsmede systemen ten behoeve van de klimaatbeheersing.

### **1.16 bedrijfswoning**

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

### **1.17 berging**

bijgebouw, uitsluitend bedoeld ten behoeve van het stallen van fietsen en motoren en opslag van tuingereedschappen, tuinmeubilair en dergelijke.

### **1.18 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel een bouwwerk zoals die mag worden gebouwd krachtens een vergunning;
- b. bij gebruik: het legale gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat.

### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

### **1.22 bijzondere woonruimte**

woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening.

### **1.23 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een woonwagenstandplaats.

### **1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.26 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.27 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.28 bouwvlak**

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

### **1.29 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen een internetwinkel en afhaalpunten.

### **1.31 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn

begrepen kapperszaken, belwinkels, internetcafé, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, detailhandel en een seksinrichting.

### **1.32 dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of perceel noodzakelijk is.

### **1.33 evenement**

een evenement zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

### **1.34 gebouw**

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

### **1.35 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### **1.36 geluidgevoelige functies**

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.37 geluidgevoelige gebouwen**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.38 geluidszoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

### **1.39 handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009**

handleiding, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

### **1.40 hoofdgebouw**

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.41 horeca**

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

#### **1.42 huishouden**

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

#### **1.43 internetwinkel**

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en levering van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

#### **1.44 kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

#### **1.45 kamerverhuur**

de verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning.

#### **1.46 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ )**

het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

#### **1.47 maatschappelijke voorzieningen**

Hieronder worden verstaan:

- a) medische of paramedische voorzieningen, zoals ziekenhuis, kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling, consultatiebureau e.d.;
- b) welzijnsvoorzieningen, zoals verzorgingstehuis, verpleeghuis, inrichtingen voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, tehuis voor daklozen e.d.;
- c) educatieve en sociaal-culturele voorzieningen, zoals basis-, voortgezet en wetenschappelijk onderwijs, beroepsonderwijs, kunstonderwijs, volksuniversiteit, cursuscentrum, onderwijsinstututen t.b.v. specifiek onderwijs, bibliotheken e.d.;
- d) voorzieningen t.b.v. kinderopvang zoals kindercrèche, peuterspeelzaal, speelterrein, kinderdagverblijf en (naschoolse) kinderopvangcentrum, al dan niet commercieel;
- e) openbare en bijzondere instellingen waaronder overheidsinstellingen zoals het gemeentehuis, politiekantoor e.d. met uitzondering van brandweerkazerne;
- f) maatschappelijke voorzieningen zoals buurt- en clubhuis, wijkcentrum (o.a. Multi Functionele Accommodatie), e.d.;
- g) kerkelijke, religieuze of levensbeschouwelijke voorzieningen, zoals kerken, gebedsruimten, kloosters, begraafplaatsen, e.d.;
- h) voorzieningen voor dagbesteding voor personen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of een geriatrische aandoening.

#### **1.48 maatwerkvoorschrift**

voorschrift zoals bedoeld in artikel 8.42, eerste lid van de Wet milieubeheer, inhoudende:

- a. een beschikking waarbij het bevoegd gezag aanvullende eisen stelt, dan wel;

- b. een ontheffing waarbij het bevoegd gezag de daarbij aangewezen bepalingen niet van toepassing verklaart al dan niet onder het stellen van beperkingen of voorwaarden.

**1.49 maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ )**

het maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ) zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

**1.50 normaal onderhoud, gebruik en beheer**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.51 omgevingsvergunning**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.52 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.53 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

**1.54 overige bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.55 peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, 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: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.56 pergola**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van palen en/of lattenwerk, onderling verbonden.

**1.57 prostitutie**

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

**1.58 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische dan wel pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een

prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### **1.59 standplaats**

een standplaats voor ambulante handel, zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

#### **1.60 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

#### **1.61 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

#### **1.62 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

- a. Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.
- b. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.

#### **1.63 Wet geluidhinder**

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### **1.64 wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **1.65 wonen**

het gehuisvest zijn in een woning of woonwagen.

#### **1.66 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen.

#### **1.67 woonwagen(woning)**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden vormen.

**1.68 woonwagenstandplaats**

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

**1.69 zorgwoning**

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte, waaronder in ieder geval woonzorgvoorzieningen, aanleunwoningen en bijzondere woonruimten worden verstaan.

## **Artikel 2. Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de afstand**

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### **2.2 de afstand tot de bouwperceelgrens**

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

### **2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens**

de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelgrens gelegen punt van het gebouw op 1 meter boven peil en haaks op de perceelgrens.

### **2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, ventilatiekanalen, antennes, liftopbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.6 de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat bij een lessenaarsdak en een afgeknot dak de laagste goot als goothoogte dient te worden aangemerkt.

### **2.7 de horizontale diepte van een gebouw**

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.8 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.9 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.

### **2.10 de oppervlakte van een overkapping**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

### **2.11 ondergeschikte bouwdelen**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 m.



## Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

### Artikel 3. Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 1 en 2 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009;
- b. bedrijven zoals aangegeven:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend een nutsvoorziening;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend opslag van goederen;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1', tevens een aannemersbedrijf dat qua aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijkgesteld kan worden aan een aannemersbedrijf van maximaal milieucategorie 2;
- c. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1. Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het percentage zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b tot en met d, gelden die bestaande maten als maximum.

##### 3.2.2. Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
- c. de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;

- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere maximale goothoogte is aangegeven;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere maximale bouwhoogte is aangegeven;
- f. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, d en/of e, gelden die bestaande maten als maximum.

### **3.2.3. Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken, behorende bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
  - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden tussen de erker en de voorste perceelsgrens;
  - 2. de breedte maximaal 60% van de breedte van de gevel bedraagt;
  - 3. de maximale bouwhoogte de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschrijdt;
  - 4. de maximale goothoogte mag:
    - a. de hoogte van de eerste bouwlaag, of;
    - b. de hoogte van het verlengde van de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b tot en met d, gelden die bestaande maten als maximum.

### **3.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. bedrijfsinstallaties: 3 m;
- d. lichtmasten: 6 m;
- e. speeltoestellen: 3 m;
- f. vlaggenmasten: 6 m;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a voor het toestaan van een terreinafscheiding voor de voorgevel met een maximale hoogte van 1,5 m, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd kan worden.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen voor een ander soort bedrijf dan is aangegeven in artikel 3.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een geluidszoneringsplichtige inrichting;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo);
- d. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1. Afwijken ten behoeve van een ander soort bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009;
- b. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- c. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- d. de beoogde functie milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- f. er zorgvuldig wordt omgegaan met de belangen van belanghebbenden uit de omgeving. Dit betekent in ieder geval dat:
  1. er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
  2. er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken;
  3. er is zichtbaar een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen;
  4. er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de beoogde afwijking, bij personen en groepen die invloed hebben op deze afwijking en/of er door worden beïnvloed.

#### **3.5.2. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 onder d voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1. Wijziging naar ander soort bedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van bedrijven die zijn opgenomen in milieucategorie 3.1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 dan wel een bedrijf dat wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- b. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- c. de beoogde functie is milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid inpasbaar in de omgeving (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- e. er wordt zorgvuldig omgegaan met de belangen van belanghebbenden uit de omgeving. Dit betekent in ieder geval dat:
  1. er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief;
  2. er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken;
  3. er is zichtbaar een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen;
  4. er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de beoogde afwijking, bij personen en groepen die invloed hebben op deze afwijking en/of er door worden beïnvloed.

## **Artikel 4. Detailhandel**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen in woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' uitsluitend wonen op de verdieping is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of monumentale waarden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b, gelden die bestaande maten als maximum;
- d. het vloeroppervlak van een woning bedraagt minimaal 60 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. bedrijfsinstallaties: 3 m;
- d. lichtmasten: 6 m;
- e. speeltoestellen: 3 m;
- f. vlaggenmasten: 6 m;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.3.1. Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen;
- b. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting, coffeeshop, casino en/of speelhal.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en 4.3.1 voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

## **Artikel 5. Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin', instandhouding van speelvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'natuur', tevens het behoud en herstel van de landschappelijke natuurwaarden;
- d. paden en speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1. Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **5.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:
  1. lichtmasten: 6 m;
  2. antennemasten: 40 m;
  3. speelvoorzieningen: 3 m;
  4. vlaggenmasten: 6 m;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' bedraagt, in afwijking van het bepaalde onder a, de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor:
  1. lichtmasten: 6 m;
  2. speelvoorzieningen: 6 m;
  3. erf- en terreinafscheidingen: 3m;
  4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
- c. de maximum oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de opwekking van duurzame energie bedraagt 20% van het bestemmingsvlak, tot een maximum van 15 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van aanduiding 'natuur' bedraagt de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen 1,5 m.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.3.1. Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

### **5.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.4.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.3.1 voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 6. Horeca**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca;
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1. Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het percentage zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';
- d. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b en/of c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **6.2.2. Bedrijfswoningen**

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **6.2.3. Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken, behorende bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:

1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden tussen de erker en de voorste perceelsgrens;
2. de breedte maximaal 60% van de breedte van de gevel bedraagt;
3. de maximale bouwhoogte de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet overschrijdt;
4. de maximale goothoogte mag:
  - a. de hoogte van de eerste bouwlaag, of;
  - b. de hoogte van het verlengde van de dakhelling van het hoofdgebouw bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b tot en met d, gelden die bestaande maten als maximum.

#### 6.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. bedrijfsinstallaties: 3 m;
- d. lichtmasten: 6 m;
- e. speeltoestellen: 3 m;
- f. vlaggenmasten: 6 m;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

#### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder a voor het toestaan van een terreinafscheiding voor de voorgevel met een maximale hoogte van 2 m, mits de verkeersveiligheid gewaarborgd kan worden.

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

##### 6.4.1. Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen;
- b. gebruik van gronden en/of gebouwen waarbij de geluidproductie van de inrichting tot gevolg heeft dat de in de onderstaande tabel aangegeven waarden worden overschreden, met dien verstande dat deze grenswaarden op de gevels van de gevoelige gebouwen niet middels een maatwerkvoorschrift mag worden verhoogd.

*Tabel grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, in dB(A)*

| Plaats                                    | 07.00 - 19.00 uur  |                   | 19.00 – 23.00 uur  |                   | 23.00 – 07.00 uur  |                   |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | L <sub>Ar,LT</sub> | L <sub>Amax</sub> | L <sub>Ar,LT</sub> | L <sub>Amax</sub> | L <sub>Ar,LT</sub> | L <sub>Amax</sub> |
| Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw | 50                 | 70                | 45                 | 65                | 40                 | 60                |

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **6.5.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 en 6.4.1 onder a voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 7. Kantoor**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen in een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **7.2.2. Bedrijfswoningen**

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. per aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **7.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. bedrijfsinstallaties: 3 m;
- d. lichtmasten: 6 m;
- e. speeltoestellen: 3 m;
- f. vlaggenmasten: 6 m;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.3.1. Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

### **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.4.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en 7.3.1 voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

## **Artikel 8. Maatschappelijk**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen in een dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', uitsluitend een begraafplaats;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1. Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100% van het bouwvlak, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander percentage is aangegeven;
- d. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b en/of c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **8.2.2. Dienstwoningen**

Voor dienstwoningen gelden de volgende regels:

- a. dienstwoningen mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak 'wonen' worden gebouwd;
- b. per aanduidingsvlak 'wonen' mag het aantal dienstwoningen niet meer bedragen dan één;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **8.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. bedrijfsinstallaties: 3 m;
- d. lichtmasten: 6 m;

- e. speeltoestellen: 3 m;
- f. vlaggenmasten: 6 m;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

### **8.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.3.1. Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

### **8.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **8.4.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 en 8.3.1 voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 9. Tuin**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kloostertuin', tevens voor het behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. waterberging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- e. in- en uitritten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1. Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **9.2.2. Bijbehorende bouwwerken**

Bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

- a. bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied', met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bergingen zijn toegestaan;
  2. het gezamenlijke aantal bergingen niet meer bedraagt dan 2;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van bergingen niet meer bedraagt dan 120 m<sup>2</sup>;
  4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  5. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
- b. uitbouwen en erkers ten behoeve van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', mits:
  1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
  2. de breedte maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
  3. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m.

#### **9.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
- b. pergola's: 2,5 m;
- c. speeltoestellen: 3 m;
- d. vlaggenmasten: 6 m;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m.

### **9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **9.3.1. Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kloostertuin', de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- f. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

#### **9.3.2. Uitzonderingen**

De in lid 9.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan of uitgevoerd kunnen worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **9.3.3. Toelaatbaarheid**

De in lid 9.3.1 bedoelde genoemde vergunning kan niet worden verleend indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

## **Artikel 10. Verkeer**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer en de daarbij behorende wegaanduidingen;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1. Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### **10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt maximaal 2 m.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **10.3.1. Strijdig gebruik**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

### **10.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **10.4.1. Afwijken ten behoeve van evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 en 10.3.1 voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 11. Water**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. het behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken**

Gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebouwd.

#### **11.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

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

#### **11.3.1. Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- f. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

#### **11.3.2. Uitzonderingen**

De in lid 11.3.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan of uitgevoerd kunnen worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

### **11.3.3. Toelaatbaarheid**

De in lid 11.3.1 bedoelde genoemde vergunning kan niet worden verleend indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

## **Artikel 12. Wonen**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', tevens maatschappelijke voorzieningen en wonen in zorgwoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens ondergeschikte detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras', tevens een horecagelegenheid in de achtertuin van de woning als ondergeschikte activiteit aan de woonfunctie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing', tevens de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en de cultuurhistorische inpassing van het aangrenzende woongebied;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1. Hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag bij:
  1. vrijstaande woningen; aan twee zijden minimaal 3 m bedragen;
  2. twee-aan-een geschakelde woningen; aan één zijde minimaal 3 m bedragen;
  3. aaneengebouwde woningen; aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m bedragen;met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minder is, die afstand als minimum geldt;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. voor het maximum aantal woningen geldt het volgende:
  1. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
  2. daar waar geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is opgenomen geldt als maximum aantal woningen het aantal woningen dat bestaand legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;

3. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' geldt als maximum aantal woningen het aantal (zorg)woningen dat bestaand legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **12.2.2. Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in acht neming van het bepaalde in artikel 12.2.5;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
  1. 60 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 65 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 250 m<sup>2</sup>;
  3. 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  4. 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>;mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50%;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- e. de maximum bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m;
- f. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c tot en met e, gelden die bestaande maten als maximum;
- g. voor zover de bestaande situatie minder is dan het bepaalde onder b, gelden die bestaande maten als minimum.

#### **12.2.3. Bouwen voor de voorgevel**

In afwijking van artikel 12.2.2 onder b geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (niet zijnde het verlengde van de voorgevel) dat:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m mag bedragen;
- b. de afstand van een erker of entreeportaal tot de voorste perceelsgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen;
- c. de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw betreft, vermeerderd met 0,25 m.

#### **12.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. pergola's: 2,5 m;
- d. speeltoestellen: 3 m;
- e. vlaggenmasten: 6 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.



#### **12.2.5. Cultuurhistorische inpassing**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' zijn geen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **12.3.1. Woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 sub d ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. als gevolg van de woningsplitsing twee woningen ontstaan die ruimtelijk of bouwtechnisch een duidelijk gescheiden eenheid vormen;
- b. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- c. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- d. de beoogde functie milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- f. het vloeroppervlak van een woning bedraagt minimaal 60 m<sup>2</sup>.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **12.4.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. gebouwen ten behoeve van een bedrijf of beroep aan huis;
- c. gronden voor evenementen en/of standplaatsen.

#### **12.4.2. Theetuin**

Ter plaatse van de aanduiding 'terras' zijn horeca-activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ondergeschikte horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegestaan op woensdag, donderdag en vrijdag van 10.00 uur tot 16.00 uur in de maanden april, mei, juni, juli, augustus, september en oktober;
- b. er mag alleen lunch geserveerd worden en koffie, thee en frisdrank geschonken worden. Het vertrekken van alcoholische dranken is niet toegestaan;
- c. de bereiding van de gerechten moet in de keuken van de woning gebeuren.

#### **12.4.3. Cultuurhistorische inpassing**

Voor gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' waarbinnen tevens de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' is opgenomen, gelden de volgende bepalingen:

- a. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de betreffende gronden conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan wanneer de cultuurhistorische inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' is aangelegd overeenkomstig het cultuurhistorisch inpassingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
- b. tot een strijdig gebruik van de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - cultuurhistorische inpassing' wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor erf bij een, op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen, hoofdgebouw, in de zin van artikel 1, lid 1 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

## **12.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **12.5.1. Bedrijf of beroep aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en artikel 12.4.1 onder b voor het toestaan van een bedrijf of beroep aan huis, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve:
  - 1. als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, en/of;
  - 2. een internetwinkel zonder opslag en/of verkoop aan huis;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum, een winkelstraat of op een bedrijventerrein worden uitgeoefend;
- e. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- g. de beoogde activiteit milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

### **12.5.2. Bed and breakfast**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorend bouwwerk bij de woning voor "bed and breakfast" voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup> mag voor "bed and breakfast" worden gebruikt;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorende bouwwerk zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- d. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- e. de beoogde activiteit is milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);

- f. er dient een nachregister zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening te worden bijgehouden.

### **12.5.3. Evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en 12.4.1 onder c voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 13. Wonen – Sancta Monica**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen – Sancta Monica' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en/of monumentale waarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen en erven.

### **13.2 Bouwregels**

#### **13.2.1. Hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat bestaand legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' bedraagt de dakhelling minimaal dan wel maximaal het aantal graden zoals aangegeven is;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c en/of d, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **13.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- b. pergola's: 2,5 m;
- c. vlaggenmasten: 6 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **13.3.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- b. gebouwen ten behoeve van een bedrijf of beroep aan huis;
- c. gebouwen ten behoeve van ateliers, galleries, expositieruimten en dergelijke.

## **13.4 Afwijken van de gebruiksregels**

### **13.4.1. Bedrijf of beroep aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 en artikel 13.3.1 onder b voor het toestaan van een bedrijf of beroep aan huis, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve:
  1. als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, en/of;
  2. een internetwinkel zonder opslag en/of verkoop aan huis;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum, een winkelstraat of op een bedrijventerrein worden uitgeoefend;
- e. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming of aangrenzende bestemming 'Tuin';
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- g. de beoogde activiteit milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

### **13.4.2. Ateliers, galleries, expositieruimten e.d.**

Burgemeester en wethouders kunnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier', bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 en artikel 13.3.1 onder c voor het toestaan van ateliers, galleries, expositieruimten en dergelijke, mits:

- a. de vloeroppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning(en) in het betrokken gebouw;
- c. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum, een winkelstraat of op een bedrijventerrein worden uitgeoefend;
- d. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming of aangrenzende bestemming 'Tuin';
- e. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- f. de beoogde activiteit milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- g. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de functie waarvoor bij omgevingsvergunning wordt afgeweken.

## **Artikel 14. Wonen – Woonwagenstandplaats**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. wonen in woonwagens en/of woonwagenwoningen;
- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nutsvoorzieningen, tuinen en erven, en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1. Hoofdgebouwen**

Voor het plaatsen dan wel bouwen van woonwagens of woonwagenwoningen met de daarbij behorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een woonwagen of woonwagenwoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woonwagen of woonwagenwoning toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte zoals aangegeven is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- d. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwvlak, inclusief bijbehorende bouwwerken;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder b en/of c, gelden die bestaande maten als maximum.

#### **14.2.2. Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt de bouwhoogte van de woonwagen of woonwagenwoning;
- e. voor zover de bestaande situatie groter dan wel hoger is dan het bepaalde onder c geldt die maat als maximum.

#### **14.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het de woonwagen of woonwagenwoning: 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2,5 m;
- c. pergola's: 2,5 m;

- d. speeltoestellen: 3 m;
- e. vlaggenmasten: 6 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,25 m.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### **14.3.1. Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. gronden voor evenementen en/of standplaatsen;
- b. gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van oud ijzer;
- c. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- d. gebouwen ten behoeve van een bedrijf of beroep aan huis.

### **14.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **14.4.1. Bedrijf of beroep aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 en artikel 14.3.1 onder d voor het toestaan van een bedrijf of beroep aan huis, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken bedraagt, tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- c. er geen detailhandel plaatsvindt, behalve:
  - 1. als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis, en/of;
  - 2. een internetwinkel zonder opslag en/of verkoop aan huis;
- d. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum, een winkelstraat of op een bedrijventerrein worden uitgeoefend;
- e. er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming;
- f. de normale afwikkeling van het verkeer mogelijk blijft en de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- g. de beoogde activiteit milieuhygiënisch en voor wat betreft veiligheid en gezondheid in de omgeving inpasbaar is (aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

#### **14.4.2. Evenementen en standplaatsen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.1 en 14.3.1 onder a voor evenementen en standplaatsen ten behoeve van ambulante handel, indien dit de belangen die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig aantast en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.



## **Artikel 15. Leiding – Brandstof**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse brandstofleiding ter plaatse van de figuur 'Leiding – Brandstof';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **15.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende bepalingen:

- a. op de in artikel 15.1 bedoelde gronden zijn geen nieuwe woningen en bijzondere objecten categorie I en II toegestaan;
- b. binnen een afstand van 5 m aan weerszijden van de brandstofleiding mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten dienste van de brandstofleiding;
- c. op de overige binnen de zone gelegen gronden mogen geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de onder a genoemde functies worden gebouwd.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het toestaan van de in artikel 15.2 onder a genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld onder a, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

### **15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **15.4.1. Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op de in artikel 15.2 onder b bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

#### **15.4.2. Uitzonderingen**

De in lid 15.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan of uitgevoerd kunnen worden krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **15.4.3. Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 15.4.1 bedoelde genoemde vergunning kan niet worden verleend indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
- b. De in lid 15.4.1 bedoelde genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien advies is verkregen van de leidingbeheerder.

## **Artikel 16. Waarde - Archeologie 2**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin;
- b. voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 16.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **16.4.1. Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

### **16.4.2. Uitzonderingen**

De in lid 16.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 100 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

### **16.4.3. Toelaatbaarheid**

- a. de in lid 16.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;

- b. het bevoegd gezag kan één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.4.1:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988 of;
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **16.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.



## **Artikel 17. Waarde - Archeologie 3**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden.

### **17.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken geldt, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, dat op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of deze waarden weliswaar aanwezig zijn, maar deze niet worden geschaad, met dien verstande dat geen archeologisch onderzoek is vereist in het geval dat:

- a. een bouwplan voor gebouwen en/of bouwwerken geen grotere oppervlakte heeft dan 500 m<sup>2</sup> en waarbinnen de bodem tot ten hoogste 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- b. een gebouw of ander bouwwerk wordt gebouwd op een bestaande fundering en er buiten 1 m uit deze fundering geen bodemverstoring plaats vindt.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat dit niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, mag slechts worden afgeweken met een omgevingsvergunning indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- c. alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 17.3, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **17.4.1. Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

### **17.4.2. Uitzonderingen**

De in lid 17.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. betrekking hebben op een gebied dat niet groter is dan 500 m<sup>2</sup> en waarbij de bodem tot maximaal 50 centimeter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

### **17.4.3. Toelaatbaarheid**

- a. de in lid 17.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
  3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad;



- b. het bevoegd gezag kan één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.4.1:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988, of;
  3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkende partij die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en onder toezicht van de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - archeologie 3' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.



## **Hoofdstuk 3. Algemene regels**

### **Artikel 18. Anti-dubbeltelregel**

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

### **Artikel 19. Algemene bouwregels**

#### **19.1 Bestaande maatvoering**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de Bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

#### **19.2 Bestaand bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

#### **19.3 Ondergronds bouwen**

Het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. ondergronds bouwen slechts onder bebouwd oppervlak wordt toegestaan;

met dien verstande dat ondergronds bouwen niet is toegestaan binnen gronden met de bestemming 'Leiding – Brandstof' en gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - voormalige stortplaats'.

## **Artikel 20. Algemene gebruiksregels**

### **20.1 Strijdig gebruik**

- a. het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grondgegeven bestemming(en);
- b. onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:
  1. het gebruiken van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  2. het gebruiken van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  3. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

## **Artikel 21. Algemene aanduidingsregels**

### **21.1 Wetgevingzone - voormalige stortplaats**

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voormalige stortplaats' moeten de bepalingen uit paragraaf 2.3.3 van de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant in acht worden genomen.

### **21.2 Overige zone - attentiegebied waterhuishouding**

#### **21.2.1. Omschrijving**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied waterhuishouding' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

#### **21.2.2. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied waterhuishouding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;

- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

### **21.2.3. Uitzondering**

Het in lid 21.2.2 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **21.2.4. Toelaatbaarheid**

De in lid 21.2.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. de te verwachten gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de waterhuishoudkundige situatie;
- b. het betrokken waterbestuur is gehoord.

## **21.3 Overige zone - reserveringsgebied waterberging**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reserveringsgebied waterberging' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

## **Artikel 22. Algemene afwijkingsregels**

### **22.1 Afwijkingsmogelijkheden**

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van:
  - 1. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van die goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
  - 2. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
  - 3. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid a kan slechts worden verleend, mits de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 23. Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 24. Overige regels**

### **24.1 Parkeren**

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de actuele kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van kennisplatform CROW.

### **24.2 Afwijken van parkeereis**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 indien:

- a. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- b. het voldoen aan de in lid 24.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

### **24.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 24.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

## **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 25. Overgangsrecht**

#### **25.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **25.2 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 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 26. Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Kom Esch 2020”.





# Bijlage

## Bijlage 1. Cultuurhistorisch inpassingsplan Essche Akker

