

bestemmingsplan

Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode

PLANREGELS

NL.IMRO.0845.BP2018BRLCMDLR-VA02



INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS..... 3

Artikel 1 - Begrippen.....	3
Artikel 2 - Wijze van meten	13

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS..... 14

Artikel 3 - Agrarisch.....	14
Artikel 4 - Bedrijf.....	18
Artikel 5 - Bedrijf - Nutsvoorziening.....	22
Artikel 6 - Bedrijventerrein.....	24
Artikel 7 - Bos	27
Artikel 8 - Detailhandel	29
Artikel 9 - Dienstverlening.....	33
Artikel 10 - Gemengd	36
Artikel 11 - Groen.....	40
Artikel 12 - Horeca	42
Artikel 13 - Maatschappelijk.....	45
Artikel 14 - Sport.....	48
Artikel 15 - Tuin.....	50
Artikel 16 - Verkeer - Verblijfsgebied	52
Artikel 17 - Water.....	54
Artikel 18 - Wonen	55
Artikel 19 - Leiding - Gas.....	60
Artikel 20 - Leiding - Riool.....	62
Artikel 21 - Waarde - Archeologie 1	64
Artikel 22 - Waarde - Archeologie 4	66

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS..... 68

Artikel 23 - Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 24 - Algemene bouwregels.....	68
Artikel 25 - Algemene gebruiksregels	68
Artikel 26 - Algemene afwijkingsregels	70
Artikel 27 - Algemene wijzgingsregels.....	71

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS 77

Artikel 28 - Overgangsrecht.....	77
Artikel 29 - Slotregel	77

BIJLAGEN

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten
2. Lijst met beschermde Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of beeldbepalende bebouwing
3. Staat van Bedrijfsactiviteiten bestemming 'Gemengd'
4. Bedrijven, bedrijfsactiviteiten en bedrijfswoningen
5. Staat van Horeca-activiteiten
6. Lijst met beschermde en monumentale bomen in Berlicum en Middelrode

HOOFDSTUK 1 - INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 - Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode' van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2018BRLCMDLR-VA02 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 aangegeven vlak, waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwd gebouw

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen;

1.8 aan huis gebonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep met ondergeschikte functies. Het beroep dient qua omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij bijbehorende bijgebouwen te passen en de woonfunctie dient als primaire functie behouden en herkenbaar te blijven.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachtelijke bedrijven. Een kapperszaak wordt hier niet onder verstaan.

Het beroep mag uitsluitend uitgeoefend worden door bewoner(s) van het pand.

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua aard en ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en, waarin een gedeelte van het huishouden uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.10 ambachtelijk bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen van goederen, alsook – in verband hiermee als ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van goederen;

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.13 bed & breakfast

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

1.14 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.15 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning/dienstwoning

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 begane grond

het met de straat gelijk liggende deel van een gebouw;

1.18 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.19 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.20 bestaand(e situatie)

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende vergunning, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde vergunning;

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond- en bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming (een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming);

1.23 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.24 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 van een standplaats;

1.25 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.28 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;

1.32 carports

een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;

1.33 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 van het Vuurwerkbesluit;

1.34 detailhandel

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

1.35 detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting

detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen;

1.36 detailhandel in dierbenodigdheden

detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen alsmede daaraan onderschikte artikelen;

1.37 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan uitgezonderd), tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of

stofferingszaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel;

1.38 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van maatschappelijke en economische diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie, waaronder zijn inbegrepen kantoren, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.39 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.40 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.41 extensief dagrecreatief medegebruik

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en met uitsluiting van recreatief nachtverblijf;

1.42 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.43 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.44 gebouw

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

1.45 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.46 gestapeld gebouw

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.47 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.48 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren die voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.49 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;

1.50 kassen

agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

1.51 kantoor

een gebouw, gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, ontwerp technisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ongeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.52 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.53 liberale huurwoningen;

woningen die verhuurd moeten worden en waarbij de door overheid jaarlijks vast te stellen huurliberalisatiegrens niet van toepassing is en de huurprijs door de eigenaar zelf wordt bepaald;

1.54 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, maatschappelijk verzorgende, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ontmoetingsvoorzieningen voor jongeren en/of senioren, alsook ongeschikte detailhandel en horeca ten dienste van genoemde voorzieningen;

1.55 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening

rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.56 nutsvoorziening

bouwwerk ten behoeve van een op het openbaar netwerk aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.57 ondergeschikt

een functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als zodanig mag worden gebruikt;

1.58 ontsluitingsweg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, betreffende woonstraten waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden;

1.59 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand;

1.60 pick up point

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten. Pick up points worden gezien als detailhandel;

1.61 plangrens

de begrenzing van het bestemmingsplan;

1.62 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.63 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in dit bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.64 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 sociale huurwoningen:

woningen die verhuurd moeten worden voor een huurprijs die onder de door de overheid jaarlijks vast te stellen huurliberalisatiegrens ligt;

1.66 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 behorende bij deze regels;

1.67 strijdig gebruik

niet verenigbaar met of tegengesteld aan het toelaatbaar gestelde gebruik op grond van de bepalingen in dit plan;

1.68 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt.

- a. hoge teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter:
teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen onkruid en wildschade en tegen weersinvloeden, die vrij gemakkelijk verwijderbaar zijn, maar waarbij dat niet na elk teeltseizoen plaats vindt, zoals teeltbakken in stellingen, plastic en foliekassen, -tunnels en -regenkapen;
- b. hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter:
teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen weersinvloeden, die aanwezig zijn gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer worden verwijderd, zoals voor mensen toegankelijke wankelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- c. lage teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter:
teeltondersteunende voorzieningen voorplantaardige teelten, met een hoogte van maximaal 1,5 m, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt;
- d. lage teeltondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, aanwezig gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer wordt verwijderd, zoals lage tunnels, insectengaas, afdekfolies en vlakveldfolies.

1.69 tuin

een stuk grond behorende bij een woonhuis, welke is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verhardingen ten behoeve van het woongenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.70 twee-aaneen gebouwd

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit maximaal twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;

1.71 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.72 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.73 vrijstaand

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;

1.74 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. 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.;

1.75 weg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, met een doorgaand karakter waar 50 km per uur of harder mag worden gereden;

1.76 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.75 woning

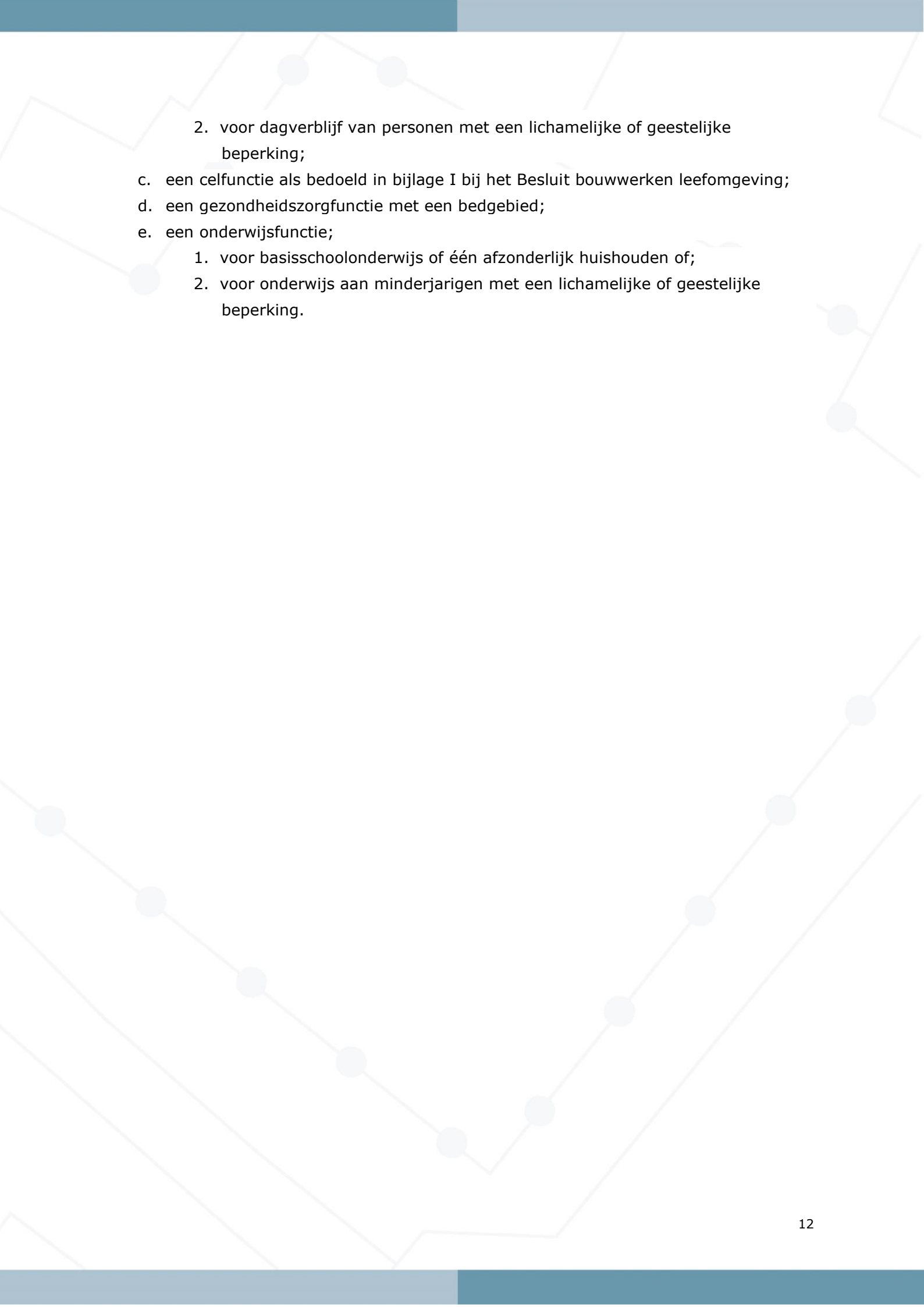
een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden of;
- b. één huishouden plus maximaal twee individuele personen of;
- c. vier individuele personen.

1.76 zeer kwetsbaar gebouw

Een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het betreft de gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie voor zorg;
- b. een bijeenkomstfunctie voor:
 1. voor kinderopvang of;

- 
- 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
 - c. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - d. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied;
 - e. een onderwijsfunctie;
 - 1. voor basisschoolonderwijs of één afzonderlijk huishouden of;
 - 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Artikel 2 - Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 hoogte van een bouwwerk:

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

2.4 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren). De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwonderdelen.

2.6 peil:

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, of de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden;

2.7 Ondergeschikte bouwonderdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwdeel niet meer dan 1 meter uitsteekt.

HOOFDSTUK 2 - BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 - Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. gebruik in combinatie met agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in Bijlage 4;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2.

met daaraan ondergeschikt;

- g. ontsluitingswegen en paden;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groen en groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 3.1 onder a, b, e, f;
 - 2. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

3.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. het bebouwingspercentage , goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' is weergegeven.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- b. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden opgericht, waarvan de (nok)hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken ten behoeve van:

3.3.1 Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen

Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen in de vorm van gasontvang-, reduceerstations en transformatorhuisjes is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwingsoppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
- b. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen uitsluitend toegestaan zijn ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. de maximale oppervlakte voor de teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 5000 m²;
- e. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 meter, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- f. op basis van een erfbeplantingsplan is de landschappelijke inpassing verzekerd;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering de streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. opslag van goederen en materialen, met uitzondering van hetgeen in 3.1 onder a, b en e is bedoeld.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'landschapselement' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- c. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- d. verhard en oppervlakte van meer dan 100 m², veranderen van de perceelsindeling;
- e. aanleg van tijdelijke en/of overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel met uitzondering de streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. opslag van goederen en materialen, met uitzondering van hetgeen in 3.1 onder a, b en e is bedoeld.

Artikel 4 - Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorie 1 dan wel 2, van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1, en bestaande bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 4;
- b. in geval van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder de verkoop van lpg is deze, in tegenstelling tot het gestelde onder a, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' toegestaan;
- c. in geval van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de verkoop van lpg is deze, in tegenstelling tot het gestelde onder a uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' toegestaan;
- d. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in Bijlage 4;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;

met daaraan ondergeschikt;

- f. ontsluitingswegen en paden;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groen en groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

4.1.1 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Onverminderd het bepaalde in 4.1.1 zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 4.1 onder a t/m e;
 - 2. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;

- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.6 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

4.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet genoemd zijn in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1; indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor Dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;

- 
- b. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen;
 - d. planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 5 - Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 5.1 onder a en b;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn. De argumenten richten zich erop om slachtoffers in de groep zeer kwetsbare personen door een warme BLEVE te voorkomen.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de activiteit met externe veiligheidsrisico's is beëindigd of een wijziging in regelgeving of vergunningverlening daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 - Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande bedrijven in categorie 3 en bedrijven in de categorie 1 en 2 dan wel 3.1, van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1, met dien verstande dat voor het gebied met de aanduiding 'overige zone – bedrijventerrein de ploeg noord' alleen bestaande bedrijven in categorie 3 en bedrijven in de categorie 1 en 2, van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 zijn toegestaan;
- b. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in Bijlage 4;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2.

met daaraan ondergeschikt;

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

6.1.1 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Onverminderd het bepaalde in 6.1.1 zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 6.1 onder a t/m d;
 2. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer dan 3.500 m² bedragen, behoudens bestaande bouwpercelen;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag voor het gedeelte binnen het bouwvlak niet meer dan 70% bedragen;
- c. dat het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

6.2.5 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

6.2.6 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder a ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet genoemd zijn in milieucategorie 2 of 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1; indien de betreffende bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de toegelaten milieucategorieën.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor Dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijventerrein te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- b. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen;
- d. planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 7 - Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- c. instandhouding van in het bos aanwezige onverharde wegen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2.

met daaraan ondergeschikt;

- f. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen t.b.v. extensieve dagrecreatie.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken ten behoeve van:

7.3.1 Bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik

Het oprichten van bouwwerken van geringe omvang ten behoeve extensief dagrecreatief medegebruik indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van vogelwachterhuisjes waarvan de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het rooien van houtgewas;
- c. het verwijderen en aanbrengen van beplanting en van overige landschapselementen, zoals poelen en moerasjes;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. werken en/of werkzaamheden, die van geringe omvang zijn dan wel welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan -hetzij direct, hetzij indirect- te verwachten gevolgen de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- c. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 8 - Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- c. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in bijlage 4;

met daaraan ondergeschikt;

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 8.1 onder a t/m c;
 - 2. bijbehorende bouwwerken;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- c. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- d. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

8.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- e. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

8.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- e. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- g. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

8.2.6 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

8.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een ondergronds bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende bepalingen:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden of gebouwen voor seksinrichting, prostitutie of daarmee vergelijkbare vormen van gebruik is niet toegestaan.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 8.3 sub a en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 - 4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vergunde afwijking in te trekken, verleend op grond van het gestelde onder a, indien de bij het verlenen van de afwijkmogelijkheid bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijzigingsbevoegdheid voor bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen mag in de nieuwe situatie niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5.2 Wijzigingsbevoegdheid naar Dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming Dienstverlening, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bedrijfssactiviteiten ter plaatse;
- b. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- d. planwijziging mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 9 - Dienstverlening

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en economische diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- c. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in bijlage 4;

met daaraan ondergeschikt;

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 9.1 onder a t/m c;
 - 2. bijbehorende bouwwerken;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- f. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- g. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- h. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

9.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- i. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- j. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- k. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

9.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- i. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- k. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.2.6 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

9.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

9.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 10 - Gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in volumineuze goederen conform de expliciete limitatieve opsomming in begripsbepaling 1.37 met een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 5.000 m², met dien verstande dat van deze oppervlakte ten hoogste 1.540 m² tevens mag worden gebruikt voor detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting alsmede detailhandel in dierbenodigdheden, waarbij tevens de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk is toegestaan;
- b. zakelijke en medische dienstverlening;
- c. verkoop van medicijnen op recept (apotheek) tezamen met hieraan verbonden detailhandel op ondergeschikte wijze;
- d. een decorbouwbedrijf en een keuken-/badkamerzaak met timmerwerkplaats;
- e. bedrijven anderszins die zijn genoemd in de bijgevoegde Bedrijvenlijst (bijlage 3), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- f. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen (hieronder wordt tevens verstaan de op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande detailhandel ten behoeve van de keuken-/badkamerzaak mét timmerwerkplaats);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': de aanleg en instandhouding van tenminste 194 parkeerplaatsen ten behoeve van de genoemde voormelde functies en ontsluitingswegen en paden;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2.

met daaraan ondergeschikt;

- i. ontsluitingswegen en paden;
- j. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groen en groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 10.1 onder a t/m h;

2. bijbehorende bouwwerken;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde

Voor het bouwen ten behoeve van de in 10.1 onder a t/m h bedoelde functies gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk, een gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen overal zijn toegestaan;
- b. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen, te berekenen over de gronden van het bouwperceel, voor zover gelegen binnen het bouwvlak;
- d. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.
- f. de maximale hoogtes van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedragen 3 m en het maximale oppervlak 15 m²;
- g. de zijwanden van de bedrijfsgebouwen moeten in geval van brand in elkaar zakken of naar binnen vallen.

10.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

10.2.4 Bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte voor van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. bij een bedrijfswoning mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;

2. de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
4. de carport heeft maximaal 1 wand.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Algemeen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.

10.3.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. een opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)-materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie;
- b. uitstalling buiten de opstallen;
- c. uitstallings- opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan;
- d. bedrijven anders dan die welke zijn bedoeld in 10.1.1;
- e. detailhandel, anders dan bedoeld in 10.1.1;
- f. een seksinrichting.

Onder verboden gebruik wordt niet begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;

10.3.3 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, met inachtneming van de milieusituatie, afwijken van het bepaalde in 10.1.1 en 10.3.2 onder d. en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 3 onder categorie 2, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.3.2 onder b. en toestaan dat voor de gronden met de aanduiding 'Specifieke vorm van gemengd – uitstalling' de mogelijkheid wordt geboden om, ten behoeve van de toegestane specifieke detailhandel, buiten de opstallen goederen uit te stallen, mits de toegankelijkheid van het gebouw voor alle gebruikers gewaarborgd blijft. Concreet heeft deze aanduiding c.q. deze afwijkingsmogelijkheid betrekking op een zone van 1,5 m gelegen voor de

bestaande circa 2,5 m terugliggende voorgevel(rooilijn) in het midden van het totale pand.

Artikel 11 - Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. hondenuitlaatvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstobjecten
- g. ondergrondse afvalcontainers;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- i. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's;

met daaraan ondergeschikt;

- j. ontsluitingswegen en paden;
- k. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken geldt dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe

veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn. De argumenten richten zich erop om slachtoffers in de groep zeer kwetsbare personen door een warme BLEVE te voorkomen.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de activiteit met externe veiligheidsrisico's is beëindigd of een wijziging in regelgeving of vergunningverlening daartoe aanleiding geeft.

Artikel 12 - Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca uit ten hoogste categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 5;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- c. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in bijlage 4

met daaraan ondergeschikt;

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 12.1 onder a t/m c;
 2. bijbehorende bouwwerken;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bijbehorende bouwwerken;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- g. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- h. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte,

maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- j. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- k. de goothoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

12.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- m. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- n. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- o. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

12.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- m. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- o. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- p. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

12.2.6 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

12.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

12.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

12.4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor Dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- b. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er mag geen sprake zijn van milieu-hygiënische belemmeringen;
- d. planwijziging mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden van aangrenzende percelen.

Artikel 13 - Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bestaande woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- c. bestaande bedrijfswoningen, zoals opgenomen in bijlage 4;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden zoals bedoeld in Bijlage 2;

met daaraan ondergeschikt;

- e. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen, onder voorwaarde dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het gebouw hiervoor gebruikt kan worden;
- f. ontsluitingswegen en paden;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groen en groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 13.1 onder a t/m d;
 - 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfswoningen;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. bijbehorende bouwwerken;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal (bedrijfs)woningen mag niet worden uitgebreid.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- i. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijbehorende bouwwerken, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- j. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal mag niet meer dan 2 bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen per bijbehorende bouwwerken;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

13.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

13.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

13.2.6 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

13.2.7 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

13.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 14 - Sport

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport-, spel- en scoutingvoorzieningen met daarbij behorende (sport)terreinen en tribunes;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;

met daaraan ondergeschikt;

- c. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen, onder voorwaarde dat maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het gebouw hiervoor gebruikt kan worden;
- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. lichtmasten;
- i. signalerings-/telecommunicatiemasten;
- j. kunstobjecten;
- k. ondergrondse afvalcontainers;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toelaatbaarheid

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. zowel ter plaatse van het bouwvlak als daarbuiten mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 14.1 onder a en b;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' c.q. de aanduiding 'maximale bouwhoogte';

- c. binnen het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 5 meter is een tribune toegestaan, met dien verstande dat de tribune maximaal 10 meter in noordelijk c.q. zuidelijke richting mag worden opgeschoven.

14.2.3 Gebouwen buiten bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan met dien verstande dat:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen gelegen buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m² per sportvoorziening;
- b. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 4 meter mag bedragen.

14.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak met dien verstande dat minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 meter beneden peil bedragen.

14.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 7,5 meter;
- c. de bouwhoogte van schietbomen mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 meter;
- e. de bouwhoogte van signalerings-, telecommunicatie-, en zendmasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietboom buks' is een kogelvanger toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
- h. de bouwhoogte van een 'wattenbak' mag maximaal 15 meter bedragen;
- i. de minimale bouwhoogte van de geluidsschermen nabij de tennisvelden bedraagt 2,7 meter. Deze bouwhoogte mag met maximaal 0,5 meter worden verhoogd;
- j. de minimale bouwhoogte van het geluidsscherm bij de schietboom voor buksen bedraagt 3 meter bij een schietboom met een hoogte van 14 meter. Indien de schietboom 0,5 meter verdiept wordt aangelegd bedraagt de minimale hoogte van het geluidsscherm 2,5 meter. De minimale hoogten mogen met maximaal 0,5 meter worden verhoogd;
- k. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 meter.

Artikel 15 - Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een brandaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's;
- d. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ontsluitingswegen en paden;
- f. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groen en groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend als erfafscheidingen.

15.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn c.q. voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen.

15.3 Specifieke gebruiksregels 'veiligheidszone – LPG 1'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een brandaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 1':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
- b. Nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties te bouwen of in gebruik te nemen;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a en sub b, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn.

De argumenten voor (beperkt) kwetsbare objecten richten zich erop slachtoffers door een fakkelbrand te voorkomen.

De argumenten voor zeer kwetsbare objecten richten zich erop slachtoffers door een fakkelbrand te voorkomen.

15.4 Specifieke gebruiksregels 'veiligheidszone – LPG 2'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
 - b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn.
- De argumenten richten zich erop om slachtoffers in de groep zeer kwetsbare personen door een warme BLEVE te voorkomen.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de activiteit met externe veiligheidsrisico's is beëindigd of een wijziging in regelgeving of vergunningverlening daartoe aanleiding geeft.

Artikel 16 - Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en ontsluitingswegen;
- b. infrastructurele voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ondergrondse afvalcontainers;
- e. kunstobjecten;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- l. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 16.1 onder h en k;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn. De argumenten richten zich erop om slachtoffers in de groep zeer kwetsbare personen door een warme BLEVE te voorkomen.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de activiteit met externe veiligheidsrisico's is beëindigd of een wijziging in regelgeving of vergunningverlening daartoe aanleiding geeft.

Artikel 17 - Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen(, waaronder onderhoudspaden);
- b. waterberging;
- c. groen en groenvoorzieningen;
- d. infrastructurele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt;

- e. ontsluitingswegen en paden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 18 - Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, inclusief tuinen en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – sociale huurwoningen' zijn sociale huurwoningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – liberale huurwoningen' zijn liberale huurwoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven/instellingen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is een bedrijf toegestaan in de categorie 1 dan wel 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 dan wel bestaande bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 4;
- f. bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers in de woning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuur' de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, gemeentelijk monument of beeldbepalende bebouwing met bijbehorende onbebouwde gronden, zoals bedoeld in Bijlage 2;
- h. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ontsluitingswegen en paden;
- j. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groen en groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 18.1 onder a t/m g;
 - 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in 18.1 onder a t/m g bedoelde doeleinden;
 - 3. carports, veranda's en overkappingen;

4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in 18.1 bedoelde doeleinden;
 2. carports, veranda's en overkappingen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd';
 2. 'gestapeld';
 3. 'twee-aan-een';
 4. 'vrijstaand';

mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen per bouwvlak, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is weergegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- e. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60° -lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ongeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ongeschikt' aangemerkt, wanneer de

- uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 2. twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 3. Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden.
- g. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

18.2.4 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- e. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

18.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

18.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn c.q. voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c. bij een woonhuis mag één carport, veranda of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- d. een zwembad dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub 18.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

18.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 18.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de aanwezigheid van een explosieaandachtsgebied van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het is niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2':

- a. Nieuwe zeer kwetsbare gebouwen te bouwen of in gebruik te nemen;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, met dien verstande dat de argumenten veiligheids-gerelateerd zijn. De argumenten richten zich erop om slachtoffers in de groep zeer kwetsbare personen door een warme BLEVE te voorkomen.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – LPG 2' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de activiteit met externe veiligheidsrisico's is beëindigd of een wijziging in regelgeving of vergunningverlening daartoe aanleiding geeft.

Artikel 19 - Leiding – Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding als Leiding – Gas aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken;
- b. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 19.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

19.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

19.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

19.5.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;

- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

19.5.4 Leidingbeheerder

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 19.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 20 - Leiding – Riool

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding als Leiding – Riool aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse rioolleiding (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken;
- b. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 20.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan.

20.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de leiding.

20.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

20.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Riool zonder in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

20.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 20.5.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.5.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 21 - Waarde – Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m² en dieper dan 0,3 meter;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 21.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologische deskundige.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 30 m² en dieper dan 0,3 meter:

- e. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- f. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- g. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- h. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- i. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- d. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- e. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 22 - Waarde – Archeologie 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m² en dieper dan 0,5 meter
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 22.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

22.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

HOOFDSTUK 3 - ALGEMENE REGELS

Artikel 23 - 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 24 - Algemene bouwregels

24.1 Bestaande maten en afstanden

24.1.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende omgevingsvergunning , op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden onverminderd het bepaalde in artikel 26.1.

24.1.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende omgevingsvergunning , op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

24.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 24.1.1 en 24.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 25 - Algemene gebruiksregels

25.1 Parkeren - Gebruik

25.1.1 Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 27 september 2016 door burgemeester en wethouders vastgestelde "Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel" bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld.

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

25.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1.1 mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, en;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- d. voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

25.2 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

25.2.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 25.2 wordt in ieder geval verstaan:

- a. gronden te gebruiken of laten gebruiken als:
 - 1. opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie en dergelijke;
 - 2. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 - 3. een seksinrichting, prostitutie en dergelijke;
- b. gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke;
 - 2. (inrichtingen ten behoeve van) het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet;
 - 3. pick up points, met uitzonderingen van het bepaalde in artikel 8.4;
- c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - 1. zelfstandige bewoning.

25.2.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie en dergelijke in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming, mits dit gebeurt op de bij de bestemming behorende grond;
- b. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

25.2.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' alsmede ter plaatse van de in bijlage 6 (lijst met beschermde en monumentale bomen in Berlicum en Middelrode) opgenomen adressen/bomen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. wegnemen takken, behalve normaal beheer en onderhoud;
- b. afkappen wortels dikker dan 5 cm;
- c. wegnemen van grond (in situ);
- d. aanbrengen van verharding;
- e. verdichten van de ondergrond;
- f. opslag van materialen, zoals bijvoorbeeld bouwmaterialen, grond en zand, afval of afvalcontainers, tijdelijke toilet, materieel;
- g. wijzigen van de grondwaterstand door bronnering of anderszins.

25.3 Afwijking gebruiksverbod

25.3.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 25.2.1 onder c en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, verleend op grond van het gestelde 25.3.1 onder a, indien de bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 26 - Algemene afwijkingsregels

26.1 Algemeen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

- ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
- de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

26.2 Het plaatsen van antennemasten

Het plaatsen van antenne-installaties is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van site-sharing, waardoor zo min mogelijk masten nodig zijn;
- b. indien site-sharing niet mogelijk is, dient de noodzaak van een solitaire plaatsing te worden aangetoond;
- c. de mast dient bij voorkeur geplaatst te worden op bestaande hoge gebouwen, niet zijnde woongebouwen;
- d. de masten dienen bij voorkeur geplaatst te worden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 27 - Algemene wijzigingsregels

27.1 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1' de bestemming, het bouwvlak, de aanduiding en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningen moeten minimaal 10 jaar verhuurd zijn geweest als sociale huurwoningen;
- b. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

27.2 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 2 (Westakkers 41)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' de bestemming te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. er mogen maximaal 6 woningen gerealiseerd worden in de typologie vrij / tae;
- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- h. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

27.3 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3 (Sportpark De Brand)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' de bestemming, de bouwvlakken en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen sportvoorzieningen in de vorm van een sporthal t.b.v. sportactiviteiten, kleedlokalen t.b.v. sportactiviteiten, ondergeschikte kantine t.b.v. de sportverenigingen, gebouwen t.b.v. de sportverenigingen en scouting gerealiseerd te worden;
- b. t.b.v. de uitbreiding sportpark De Brand c.q. realisatie van sportvoorzieningen op sportpark De Brand is het mogelijk om op naastgelegen particuliere gronden RvR woningen te realiseren in combinatie met herindeling gronden sportpark De Brand en realisatie van sportvoorzieningen;
- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

27.4 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 4 (Sporthal De Run)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 4' de bestemming te wijzigen, het bouwvlak, het maximum aantal woningen met de typologie aeg / tae / vrij / gs en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- c. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- d. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- f. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- g. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. de ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.5 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 5 (naast Hoogstraat 102)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 5' de bestemming, het bouwvlak, het maximum aantal woningen met de typologie aeg / tae / vrij / gs en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- c. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- d. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;

- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- f. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- g. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- h. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. de ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.6 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 6 (Kerkuilhage)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6' de bestemming, het bouwvlak, het maximum aantal woningen met de typologie aeg / tae / vrij en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. de gronden waarop de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 6' van toepassing is, moeten in totaliteit en tegelijkertijd stedenbouwkundig en infrastructureel ontwikkeld worden;
- c. er dienen minimaal 50% sociale huurwoningen en/of goedkope koopwoningen gerealiseerd (zie gemeentelijke Woonvisie) te worden;
- d. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- e. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- f. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- g. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- h. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- i. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- k. de ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.7 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 7 (De Ploeg)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 7' de bestemming, het bouwvlak, het maximum aantal woningen met de typologie aeg / tae / vrij / gs en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. er dient op deze locatie 100% sociale huurwoningen gerealiseerd te worden (conform gemeentelijke Woonvisie);

- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- h. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. de ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.8 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 8 (Kalmoes 2)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 8' de bestemming, het bouwvlak, het maximum aantal woningen met de typologie aeg / tae / vrij / gs en de goot- en bouwhoogte te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen als bedoeld in artikel 18;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen toegepast worden t.b.v. de sanering van het bedrijf gevestigd op Hoogstraat 86/Kalmoes 2;
- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- h. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- j. de ontwikkeling past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.9 Wetgevingszone – wijzigingsgebied 9 (naast Pastoor Verlindenstraat 22)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 9' de bestemming te wijzigen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk en Verkeer – Verblijfsgebied als bedoeld in respectievelijk artikel 13 en artikel 16;
- b. er mogen gebouwen opgericht worden t.b.v. maatschappelijke voorzieningen en verkeerstechnische voorzieningen t.b.v. een 'Kiss en Ride-zone';
- c. aangetoond is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- d. er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling;
- e. er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkelingen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd, zoals bedoeld in artikel 25.1.1;
- g. de ontwikkeling past in de ter plekke aanwezige stedenbouwkundige structuur;
- h. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- i. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 4 - OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 28 - Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

28.2 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 eerste lid, 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 lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 29 - Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de bestemmingsplan Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode.