

Bestemmingsplan

Bebouwde kom Kamperland 2016

Bestemmingsplan

Bebouwde kom Kamperland 2016

Projectnummer 0270158

Revisie 02

Datum 24 mei 2017

Auteur(s)

M. Winkel- Bootsma

Opdrachtgever

datum vrijgave
24 mei 2017

beschrijving revisie
vastgesteld

goedkeuring
M. Winkel-Bootsma

vrijgave
E. Oude Weernink

Bebouwde kom Kamperland 2016

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Bedrijf	19
Artikel 5 Bedrijventerrein	21
Artikel 6 Centrum - 1	24
Artikel 7 Centrum - 2	26
Artikel 8 Detailhandel	29
Artikel 9 Gemengd	32
Artikel 10 Groen - 1	34
Artikel 11 Groen - 2	35
Artikel 12 Horeca	37
Artikel 13 Kantoor	40
Artikel 14 Maatschappelijk	43
Artikel 15 Recreatie	45
Artikel 16 Sport	46
Artikel 17 Verkeer	47
Artikel 18 Verkeer - Verkeersverblijfsgebied	48
Artikel 19 Water	49
Artikel 20 Wonen	50
Artikel 21 Wonen - Landhuis	54
Artikel 22 Woongebied	56
Artikel 23 Leiding - Water	58
Artikel 24 Waarde - Archeologie - 2	59
Artikel 25 Waarde - Archeologie - 3	62
Artikel 26 Waarde - Waardevolle Dijk	65
Artikel 27 Waterstaat - Waterkering	67
Hoofdstuk 3 Algemene regels	69
Artikel 28 Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 29 Algemene bouwregels	70
Artikel 30 Algemene gebruiksregels	71
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels	73
Artikel 32 Algemene afwijkingsregels	74
Artikel 33 Algemene wijzigingsregels	75
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	77
Artikel 34 Overgangsrecht	77
Artikel 35 Slotregel	78

vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 0270158

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**
het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Kamperland 2016' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):**
de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.3 Bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPKamperland2016-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.4 Aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, 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 Aaneengebouwde woning:**
een grondgebonden woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- 1.7 Aan- of uitbouw:**
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
- 1.8 Achtererf:**
gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
- 1.9 Achtergevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 1.10 Afgewerkt bouwterrein:**
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- 1.11 Afwijking:**
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;

- 1.12 Ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.13 Archeologisch deskundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;
- 1.14 Archeologisch onderzoek:**
onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
- 1.15 Archeologische verwachting:**
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;
- 1.16 Archeologisch vooronderzoek:**
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;
- 1.17 Archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;
- 1.18 Bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 1.19 Bebouwingsgrens:**
een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- 1.20 Bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.21 Bed & breakfast/logies en ontbijt:**
een kleinschalige, veelal aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofgebouw of is gevestigd in één van de bestaande bijgebouwen en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel;
- 1.22 Bedrijfsoppervlakte:**
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;

- 1.23 Bedrijfs-/dienstwoning:**
een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
- 1.24 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;
- 1.25 Bestaand:**
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.26 Bestaand aantal woningen:**
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde aantal woningen;
- 1.27 Bestaand bouwen:**
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken;
- 1.28 Bestaand gebruik:**
het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;
- 1.29 Bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.30 Bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.31 Bevi-inrichting:**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.32 Bevoegd gezag:**
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;
- 1.33 Bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.34 Bor:**
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

- 1.35 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;
- 1.36 Bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.37 Bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.38 (Bouw)perceelsgrens:**
de grens van een (bouw)perceel;
- 1.39 Bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.40 Bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.41 Café:**
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- 1.42 Cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
- 1.43 Detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.44 Deeltijdwonen:**
een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf en niet verhuurd wordt aan recreanten;
- 1.45 Discotheek/Bar/Dancing:**
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

- 1.46 Erf:**
al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
- 1.47 Escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
- 1.48 Gastenverblijf:**
een verblijfsruimte in, aan of bij de woning waar incidenteel gasten kunnen verblijven. De gasten zijn veelal familie, vrienden of kennissen van de hoofdbewoner(s) en wonen daar niet zelf. Het gaat om incidenteel, niet-bedrijfsmatig gebruik, waar geen vergoeding tegenover staat. Het gebruik van het gastenverblijf is gerelateerd aan de woonfunctie van het hoofdgebouw.
- 1.49 Gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.50 Geluidzoneringsplichtige inrichtingen:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder (Stbl. 1981, 533) rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
- 1.51 Gevellijn:**
denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;
- 1.52 Grondgebonden agrarisch bedrijf:**
- akkerbouw-, fruitteelt- en overig tuinbouwbedrijf, waaronder bloem- en boomkwekerij: een bedrijf dat zich toelegt op het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);
 - veeteeltbedrijf: een bedrijf dat zich toelegt op het houden van melkvee en/of overig vee, waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
- 1.53 Hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.54 Horecabedrijf:**
een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties en niet zijnde een discotheek/bar/dancing;
- 1.55 Jongeren Ontmoetings Plaats (JOP):**
een door de gemeente gecreëerde hangplek voor jongeren;

1.56 Kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.57 Kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para) medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.58 Lintbebouwing:

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen;

1.59 Maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

1.60 Mestbassin:

een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, bijvoorbeeld een foliebassin of mestzak;

1.61 Natuurwaarde:

de in het kader van dot plan aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.62 Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.63 Omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.64 Opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.65 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

1.66 Passend in bebouwingsbeeld:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op

elkaar georiënteerd is;

1.67 Peil:

de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

1.68 Pension:

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

1.69 Perifere detailhandel:

detailhandel voor niet frequente doelgerichte aankopen op perifere locaties, die door brand- en explosiegevaar en door zijn volumineuze aard en omvang en voor de dagelijkse bevoorrading moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden zoals in de volgende branches: auto's, boten, caravans (inclusief tenten), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting waaronder meubels en dierbenodigdheden (volumineus/fouragehandel);

1.70 Prostitutie:

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

1.71 Raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.72 Recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden;

1.73 Restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.74 Seksautomatenhal:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

1.75 Seksbioscoop/-theater:

een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;

- 1.76 Seksinrichting:**
de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.77 Stedenbouwkundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.78 Straatprostitutie:**
zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.79 Twee-aaneengebouwde woningen:**
blokken van twee vrijstaande grondgebonden woningen welke aan maximaal één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en door een gemeenschappelijke scheidingmuur met elkaar zijn verbonden;
- 1.80 Verkoopvloeroppervlak (vvo):**
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
- 1.81 Voorgevel van een hoofdgebouw:**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.82 Voorgevellijn:**
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
- 1.83 Vrijstaande woning:**
een grondgebonden woning welke aan beide zijden van de woning niet in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
- 1.84 Wabo:**
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.85 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel) infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;
- 1.86 Weg:**
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

1.87 Wegenverkeerswet:

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.88 Wonen met zorgcomponent:

een vorm van wonen waarbij gebruik gemaakt kan worden van collectieve voorzieningen gericht op de verzorging, op medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

1.89 Woning:

een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden:

- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;
- b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
- c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

1.90 Wro:

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.91 Zijdelingse bouwperceelsgrens:

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstanden

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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;

2.6 de 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;

2.7 de breedte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.8 de diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

2.9 het bebouwde oppervlak:

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. een bedrijfswoning per bedrijf;
- c. hobbymatig houden van dieren;
- d. een bufferzone ten opzichte van het aangrenzend woongebied.

Deze gronden zijn mede bestemd voor groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins.

3.2.2 Gebouwen en andere bouwwerken

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. per bedrijfswoning mogen maximaal 2 bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat het gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% van het achtererf bedraagt met een maximum van 40,00 m²;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 tot het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee, met een maximale goothoogte van 2,00 meter, een maximale bouwhoogte van 4,00 meter en een maximaal oppervlak van 50,00 m²;
- b. lid 3.2.2 onder b tot een bouwhoogte van 10,00 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 30 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde);
- b. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

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

3.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een boomgaard ten behoeve van fruitteelt aan te leggen.

3.5.2 Voorwaarde

De vergunning kan slechts worden verleend indien door de aanleg van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt dan wel door de te verwachten gevolgen, geen schadelijke gevolgen kunnen ontstaan voor de volksgezondheid in de aangrenzende gebieden.

3.5.3 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 dan wel 2 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;

alsmede voor:

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - siersmederij', een siersmederij;

met dien verstande dat:

- c. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van:
 1. vormen van detailhandel die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- d. bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder energievoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

4.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

4.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 sub b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
- b. lid 4.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub a voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan

- worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie;
- b. lid 4.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1, 2 dan wel 3.1 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijven in de categorie 1 dan wel 2 zijn toegestaan voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1; alsmede voor:
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoor', tevens voor een kantoor;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - horeca', tevens voor ondergeschikte horeca;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch', tevens voor seizoensgebonden agrarische activiteiten;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt', tevens voor een bouwmarkt;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf', tevens voor een aannemersbedrijf in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens voor een agrarisch loonbedrijf;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' tevens voor logies en ontbijt met een maximum van 3 kamers en maximaal 5 gasten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie', uitsluitend voor een zend- en ontvangstinstallatie;

met dien verstande dat:

- k. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van:
 1. vormen van detailhandel die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
 3. detailhandel zoals genoemd onder f;
- l. bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- m. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- n. geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan;
- o. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - horeca' is horeca in de vorm van feesten, partijen, congressen, conferenties en
- q. en toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 1.150 m²;
- r. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4,00 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- s. per bedrijf is kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 50% van de brutovloeroppervlakte niet toegestaan; kantoorvloeroppervlakte van meer dan 400 m² per bedrijf is in geen geval toegestaan, met uitzondering van kantoren zoals genoemd onder c.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder energievoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

5.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

5.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maat bedragen, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel;
- d. afstand tussen gebouwen bedraagt minimaal 3,00 meter;
- e. de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3,00 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de bestemming 'Groen - 1' bedraagt ten minste 3,00 m.

5.2.3 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' dan wel de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag de bouwhoogte 25,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten buiten het bouwvlak mag maximaal 9,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 3,00 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 sub b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
- b. lid 5.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter;
- c. lid 5.2.3 ten behoeve van kleine windturbines, met inachtneming van de volgende regels:
 1. bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend verleend voor een bedrijfsperceel met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 2. een kleine windturbine met wieken is vrijstaand toegestaan; andere kleine windturbines zijn op platte daken van gebouwen of vrijstaand op een mast toegestaan;
 3. de bouwhoogte van een kleine windturbine, inclusief de tip van de rotor, bedraagt niet meer dan 15,00 meter; van een kleine windturbine met verticale as bedraagt de ashoogte van de rotor niet meer dan 5,00 meter; van een niet-wiekturbine bedraagt

- de rotordiameter niet meer dan 2,00 meter;
- 4. de bouwhoogte van een kleine windturbine op een gebouw lager dan 10,00 meter bedraagt niet meer dan de helft van de bouwhoogte van het gebouw; bij hogere gebouwen bedraagt de bouwhoogte van een kleine windturbine niet meer dan een derde van de bouwhoogte van een gebouw;
- 5. de afstand van een kleine windturbine tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 15,00 meter;
- 6. formaat, type en hoogte worden goed afgestemd op het voorkomen van mogelijke hinder voor de omgeving;
- 7. bevoegdheid tot afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 sub a voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 5.1 ter plaatse toegelaten categorie;
- b. lid 5.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 5.1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten.

5.4.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1 sub i om de bed & breakfast te verruimen, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' te verplaatsen naar elders binnen de bestemming Bedrijventerrein, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwmarkt' niet mag worden vergroot;
- b. het belang dat met de wijziging wordt gediend geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

Artikel 6 Centrum - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- c. kantoor- en praktijkruimten;

met dien verstande dat:

- d. supermarkten niet zijn toegestaan, met uitzondering van één full-service supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 1.670 m²;
- e. de bedrijfsvloeroppervlakte van horeca niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- f. de bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- g. een hotel/motel niet is toegestaan;
- h. opslag van goederen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en niet in de vorm van buitenopslag.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

6.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

6.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- a. antennes: 3,00 meter;
- b. speeltoestellen: 3,00 meter;
- c. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
- d. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
- e. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 sub b, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 6.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 sub b voor horeca-activiteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten dan op grond van lid 6.1 , sub b toelaatbaar is, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 6.1 zijn toegelaten;
- b. lid 6.1 sub b voor horeca-activiteiten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 6.1 zijn toegelaten.

Artikel 7 Centrum - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. horecabedrijven tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- c. pensions;
- d. kantoor- en praktijkruimte;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 voor zover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- g. wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c en d als zelfstandig;

met dien verstande dat:

- h. supermarkten niet zijn toegestaan;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- j. grootschalige detailhandel niet is toegestaan;
- k. de bedrijfsvloeroppervlakte van kantoren per vestiging niet meer mag bedragen dan 300 m²;
- l. verkooppunten voor motorbrandstoffen niet zijn toegestaan;
- m. de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- n. opslag van goederen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en met een stapelhoogte van niet meer dan 4,00 meter.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

7.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

7.2.3 Gebouwen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- e. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt;
- f. indien met een kap wordt afgedekt bedraagt de dakhelling niet minder dan 30°.

7.2.4 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.3 sub d mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 7.2.4 sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 sub b voor horeca-activiteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten dan op grond van lid 7.1, sub b toelaatbaar is, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 7.1 zijn toegelaten;
- b. lid 7.1 sub b voor horeca-activiteiten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 7.1 zijn toegelaten.

7.5.2 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

7.5.3 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 7.4 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag

- kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens voor perifere detailhandel;
- c. wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a als zelfstandig, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

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

8.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

8.2.3 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt;
- e. indien met een kap wordt afgedekt bedraagt de dakhelling niet minder dan 30°;
- f. woningen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn, waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevelrooilijn mag liggen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f geldt voor bedrijfswoningen het volgende:
 1. woningen die op de begane grond worden gerealiseerd, zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
 2. woningen die op de 1e verdieping worden gerealiseerd, dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevellijn mag liggen.

8.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden

- achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
 - c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

8.2.5 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.3 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd.
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 8.2.3 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer', dan wel 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. lid 8.2.3, sub c, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 8.2.4, sub a tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 8.2.5, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend:

- a. het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m² per bedrijf;
- b. het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

8.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 8.4 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen met een zorgcomponent.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'zorg' liftgebouwen en trappenhuizen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 12 meter;
- d. uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang voor verkeer beschikbaar te zijn met een breedte van ten minste 4,00 meter en een hoogte van tenminste 3,00 meter.

9.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen binnen en buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

9.2.4 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.2, sub b, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 9.2.4, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m² per bedrijf.

Artikel 10 Groen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. bermstroken;
- c. bermsloten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. dierenweide;
- i. afvalverzamelvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens voor een ontsluitingsweg;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor een parkeerterrein.

Deze gronden zijn mede bestemd voor parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatieve voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

10.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de totale bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen;

10.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 11 Groen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor groensingels.

Deze gronden zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 1,00 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter.

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

11.4.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen of wijzigen van oppervlakteverhardingen;
- b. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtgewassen;
- c. het beplanten van gronden met houtgewassen.

11.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

11.4.3 Voorwaarden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied per saldo niet significant worden aangetast.

11.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 11.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschap- en beplantingsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de aanwezige waarden niet onevenredig worden geschaad.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, zoals die voorkomen in de categorie 'lichte horeca' voorzover die voorkomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cafe-restaurant' , tevens voor een cafe-restaurant;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - microbrouwerij', tevens voor een microbrouwerij met terras;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - appartementen', tevens voor appartementen bestemd voor niet permanente bewoning;
- e. wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a en b als zelfstandig.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

12.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

12.2.3 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.
- d. woningen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn, waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevelrooilijn mag liggen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor bedrijfswoningen het volgende:
 1. woningen die op de begane grond worden gerealiseerd, zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
 2. woningen die op de 1e verdieping worden gerealiseerd, dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevellijn mag liggen.

12.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

12.2.5 Andere bouwwerken

- a. De totale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;
 2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.3 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd.
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 12.2.3 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer', dan wel 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. lid 12.2.3, sub c, mits:
 1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 12.2.4, sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 12.2.5, tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

12.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' gelden de volgende regels:
 1. het houden van evenementen is niet toegestaan;
 2. opslag van afval of goederen buiten het gebouw is niet toegestaan;
 3. het gebruik van het buitenterrein voor een terras is niet toegestaan.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

12.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

12.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 12.4 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de gronden wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel', met dien verstande dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 13 Kantoor

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a als zelfstandig;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

13.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

13.2.3 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.
- d. woningen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven voorgevelrooilijn, waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevelrooilijn mag liggen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor bedrijfswoningen het volgende:
 1. woningen die op de begane grond worden gerealiseerd, zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
 2. woningen die op de 1e verdieping worden gerealiseerd, dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn waarbij de achtergevel op maximaal 12 meter uit de voorgevellijn mag liggen.

13.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

13.2.5 Ander bouwwerken

- a. De totale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 1. antennes: 5,00 meter;

2. speeltoestellen: 3,00 meter;
 3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
 4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
 5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.3 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 13.2.3 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer', dan wel 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. lid 13.2.3 sub c, mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
- d. lid 13.2.4 sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 13.2.5 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

13.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 13.4 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;

- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de gronden wijzigen naar de bestemming 'Detailhandel', met dien verstande dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats', een begraafplaats;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'jongeren ontmoetingsplek', tevens een jongeren ontmoetingsplek;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - skatebaan', tevens voor een skatebaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', nutsvoorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

14.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 4,00 meter en een maximale bouwhoogte van 7,00 meter, waarbij de afstand tot de bestemmingsgrens tenminste 5,00 meter bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt voor kerktorens geen maximale bouwhoogte;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

14.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40,00 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

14.2.4 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- a. antennes: 5,00 meter;

- b. speeltoestellen: 3,00 meter;
- c. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
- d. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
- e. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2 sub c, mits deze maat niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
- b. lid 14.2.2 sub e voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3,00 meter;
- c. lid 14.2.3 sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 14.2.4 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten ten dienste van de bestemming.

Artikel 15 Recreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', tevens een speelvoorziening.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in lid 15.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd.

15.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 3,00 meter. |

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

16.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

16.2.2 Gebouwen

- a. het bebouwd oppervlak bedraagt maximaal 2.500 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8,00 m.

16.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. ballenvanger: | 8,00 meter; |
| d. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| e. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| f. overige andere bouwwerken: | 3,00 meter. |

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, paden, speelvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

17.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

17.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

17.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 18 Verkeer - Verkeersverblijfsgebied

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. afvalverzamelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. terrassen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, paden, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

18.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15,00 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

18.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes: | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen: | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen: | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken: | 2,00 meter. |

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. (primaire) waterlopen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor bermen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

19.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn tevens recreatiewoningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een schildersbedrijf;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee aan een' uitsluitend vrijstaande en twee aan een gebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend twee aan een gebouwde en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' uitsluitend lintbebouwing;
- b. garageboxen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

20.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'lintbebouwing' deze afstand ten minste 0,5 m bedraagt aan een zijde;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd zoals met de aanduiding is weergegeven.

20.2.3 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

- 20.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
 - b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
 - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
 - d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.
- 20.2.5 Ander bouwwerken
- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
 - b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
 2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 20.2.2 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer', dan wel 'Verkeer - Verkeersverblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- c. lid 20.2.2, sub c dan wel 20.2.3, sub b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 20.2.2, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 20.2.4, sub b tot een maximum van 60,00 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- f. lid 20.2.4, sub d tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. lid 20.2.5, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter;
- h. lid 20.2.2, sub e tot een maximum van 8, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', uitsluitend ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 20.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

20.5.2 Afwijken voor deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Gebruiksverordening tweede woning 2013 noodzakelijk is.

20.5.3 Afwijken logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.4 voor het toestaan van maximaal 8 bedden, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Woningtype

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. een eventuele toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

20.6.2 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het wijzigen van het maximaal aantal woningen door ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' meer woningen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 21 Wonen - Landhuis

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. permanent wonen;
- b. hobbymatig houden van dieren.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

21.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 21.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee aan een' uitsluitend vrijstaande en twee aan een mogen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen, waaronder dierenverblijven;
- c. andere bouwwerken.

21.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de inhoud van een woning mag minimaal 500 m³ bedragen;
- d. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 10,00 meter bedragen;
- e. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

21.2.3 Bijgebouwen

- a. de gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en een dierenverblijf mag maximaal 100 m² bedragen per woning;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6,00 meter.

21.2.4 Ander bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

21.4 Afwijken van de gebruiksregels

21.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

21.4.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 21.3 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de gronden wijzigen door bouwaanduidingen 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. een eventuele toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 22 Woongebied

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. verblijfsvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

22.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 22.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

22.2.2 Woningen

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'aantal wooneenheden' weergegeven aantal;
- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aangebouwde, twee aangebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woning mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter.

22.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40,00 m²;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

22.2.4 Ander bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 30.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

22.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 30.2.4.

22.4.2 Afwijken voor deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Gebruiksverordening tweede woning 2013 noodzakelijk is.

22.4.3 Afwijken logies en ontbijt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.3 voor het toestaan van maximaal 8 bedden, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

22.5 Wijzigingsbevoegdheid

22.5.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het wijzigen van het maximaal aantal woningen door ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' meer woningen toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Kamperland niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoofdwaterleiding en de daarbij behorende beschermingszone.

23.2 Bouwregels

Op deze gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de desbetreffende hoofdtransportleiding.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 23.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, mits door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding en vooraf advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

23.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft dieper dan 0,3 meter;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen dieper dan 0,3 meter;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,3 meter;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

23.4.2 Uitzonderingen

Het verbod van het in dit artikel betreffende lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en waarvoor vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

23.4.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning voor het aanleggen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt slechts verleend indien de leiding door de werken niet onevenredig worden geschaad en er door de werken en/of werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan. Alvorens de vergunning te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij de eigenaar van de desbetreffende leiding(en).

Artikel 24 Waarde - Archeologie - 2

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 2 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 24.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 24.2.3 en 24.3.

24.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

24.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

24.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 24.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

24.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 24.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 24.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

24.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

24.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

24.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

24.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 24.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

24.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 24.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

24.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4' zoals opgenomen in deze regels dan wel in 'Bijlage 4 Waarde - Archeologie' voor zover:

- a. de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft; of
- b. indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere dan wel lagere archeologische verwachtingswaarde zijn.

24.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

24.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 24.5.1 en 24.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 25 Waarde - Archeologie - 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 3 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 25.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 25.2.3 en 25.3.

25.2.2 Andere werken

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

25.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 500,00 m² of de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

25.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 25.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

25.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 25.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 25.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

25.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

25.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 500,00 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40,00 cm onder maaiveld wordt geroerd.

25.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

25.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 25.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

25.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 25.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 4' zoals opgenomen in deze regels dan wel in 'Bijlage 4 Waarde - Archeologie' voor zover:

- a. de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft; of
- b. indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere dan wel lagere archeologische verwachtingswaarde zijn.

25.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig (meer) zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

25.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 25.5.1 en 25.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 26 Waarde - Waardevolle Dijk

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle Dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van het dijklichaam.

26.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Schuilgelegenheden voor dieren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

26.3.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

26.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 26.3.2 schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik niet strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. extensief agrarisch gebruik;
- b. het hobbymatig houden van dieren.

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

26.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist.

26.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 26.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

26.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.

Artikel 27 Waterstaat - Waterkering

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

27.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 27.1 genoemde bestemming worden gebouwd: andere bouwwerken waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 27.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 27.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

27.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 27.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Anti-dubbelregel

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 29 Algemene bouwregels

29.1 Bestaande maten en afstanden

29.1.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, 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.

29.1.2 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, 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.

29.1.3 Heroprlichting

In het geval van (her)oprlichting van gebouwen is het bepaalde in 29.1.1 en 29.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf;
- d. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- e. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

30.2 Afwijken van de gebruiksregels

30.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

30.2.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1, sub c voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bouwregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5,00 meter moet bedragen;
- h. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

30.2.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;

- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bouwregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

30.2.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40,00 m², met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

30.3 Parkeren

Elke woning of andere functie biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekeningsaantal.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 Vrijwaringszone - dijk

31.1.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de aangrenzende waterkering.

31.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' is het verboden te bouwen.

31.1.3 Afwijking van bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.1.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

31.1.4 Advies

Alvorens het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zal het bevoegd gezag een adviesaanvraag indienen bij de dijkbeheerder; het advies is niet gelijk te stellen aan een eventueel benodigde watervergunning.

31.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 1' wijzigen ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke voorzieningen dan wel dienstverlening met ondergeschikte horeca, met dien verstande dat:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid dient te zijn;
- c. het bepaalde in 31.4 in acht wordt genomen.

31.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2

Het bevoegd gezag kan de gronden de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied - 2' wijzigen naar de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid dient te zijn;
- c. afstemming met het regionale woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden;
- d. het bepaalde in 31.4 in acht wordt genomen.

31.4 Afwegingskader

De wijziging als bedoeld in 31.2 en 31.3 kunnen slechts worden toegepast, mits:

- a. met een onderzoek is aangetoond dat de aanwezige ecologische en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. uit onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- c. de wijziging alleen is toegestaan indien de wijziging milieutechnisch verantwoord is gelet op omliggende bedrijfsactiviteiten en woningen;
- d. voorafgaand aan de ontwikkeling in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gevoerd met het waterschap;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Algemene afwijkingen

32.1.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15,00 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimum afstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de
- d. werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bouwgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- e. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter.

32.1.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de bestemming.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Geringe afwijkingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

33.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

33.3 Staat van Horeca-activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van horeca-activiteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Overgangsrecht bouwwerken

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,

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

34.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 34.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 34.1 met maximaal 10%.

34.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 34.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

34.4 Overgangsrecht gebruik

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

34.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 34.4, 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.

34.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 34.4, 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.

34.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 34.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde kom Kamperland 2016.