



**REGELS**



**REGELS**

behorende bij het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' in de gemeente Noord-Beveland.

**INHOUD**

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Gemengd	16
Artikel 6	Groen	21
Artikel 7	Recreatie	24
Artikel 8	Verkeer	26
Artikel 9	Water	27
Artikel 10	Wonen	28
Artikel 11	Woongebied	33
Artikel 12	Leiding - Gas	38
Artikel 13	Leiding - Riool	40
Artikel 14	Waarde – Archeologie - 4	42
Artikel 15	Waarde – Archeologie - 5	46
Artikel 16	Waarde – Archeologie - 8	50
Artikel 17	Waarde – Archeologie - 9	54
Artikel 18	Waterstaat - Waterkering	58
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	59
Artikel 19	Anti-dubbelregel	59
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	60
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	64
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 24	Overgangsrecht	65
Artikel 25	Slotregel	67

Bijlage 1: Lijst met Nieuwe Economische Dragere

Bijlage 2: Voorwaarden afwijking kleinschalig kamperen



# HOOFDSTUK 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene' van de gemeente Noord-Beveland;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPStadspolder13-VA01 met de bijbehorende regels;
3. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPStadspolder13-VA01;
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;
5. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aaneengebouwd**: blok van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
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;
8. **achterste bouwperceelsgrens**: de kadastrale grens aan de achterzijde -de van de wegzijde afgekeerde grens- bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel van de weg zijn afgekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een achterste bouwperceelsgrens aan;
9. **afgewerkt bouwterrein**: de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringt;
10. **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;
11. **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);

12. **archeologische verwachting:** de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relictten;
13. **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;
14. **archeologische waarde:** de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;
15. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
16. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
17. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangeduid percentage, dat de grootte van het deel van een maatvoeringsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
18. **bedrijfsoppervlakte:** de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;
19. **bedrijfswoning:** en 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;
20. **bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
21. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
22. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
23. **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;
24. **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;

25. **bodemingrepen**: werken en werkzaamheden, genoemd in lid 12.4.1, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;
26. **Bor**: Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
27. **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;
28. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
29. **bouwlaag**: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
30. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
31. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
32. **bouwvlak**: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
33. **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;
34. **chalet**: een gebouw van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf. Doordat hij door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond is hij als bouwwerk aan te merken;
35. **dagrecreatie**: activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme, wellness en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
36. **deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg**: een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar;
37. **erkende partij**: een dienst, bedrijf of instelling, erkend door Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
38. **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;

39. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
40. **gestapelde woningen**: woningen die boven, beneden dan wel naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
41. **gevellijn**: denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;
42. **grondgebonden woningen**: woningen die rechtstreeks toegankelijk zijn op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld;
43. **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;
44. **Jongeren Ontmoetings Plaats (JOP)**: een door de gemeente gecreëerde hangplek voor jongeren;
45. **kleinschalig kamperen**: een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen;
46. **(kweek)kas**: bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de teelt of veredeling van gewassen;
47. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake landschap en natuur;
48. **landschapswaarde**: de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;
49. **maatvoeringsvlak**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
50. **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;
51. **milieudeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
52. **molendeskundige**: een door het burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake molens;
53. **NAP**: normaal Amsterdams peil;



54. **natuurwaarde**: de in het kader van dit plan aaneen gebied toeekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
55. **nutsvoorzieningen**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
56. **omgevingsvergunning**: vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
57. **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);
58. **overkapping**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;
59. **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;
60. **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;
61. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
62. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee 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;
63. **recreatief wonen**: bewoning van een ruimte als toeristisch verblijf, ondergeschikt aan een hoofdverblijf elders;
64. **recreatiewoning**: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar de aard en inrichting is bestemd voor recreatieve bewoning, daaronder niet begrepen trekshutten, chalets of stacaravans;

65. **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;
66. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
67. **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, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
68. **semipermanent wonen**: bewoning van een ruimte als tweede verblijf, nevenschikt aan een ruimte elders;
69. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
70. **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;
71. **verblijfsrecreatie**: recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel of bed & breakfast door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
72. **verblijfsvoorziening**: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied;
73. **voorgevel van een hoofdgebouw**: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
74. **voorgevellijn**: de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
75. **vorste bouwperceelsgrens**: de kadastrale grens aan de wegzijde bij een bouwperceel die de zijkanten van een bouwperceel verbindt. Indien meerdere zijden van het bouwperceel naar de weg gekeerd zijn, wijzen burgemeester en wethouders een vorste bouwperceelsgrens aan;
76. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;

77. **Wabo**: de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
78. **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;
79. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
80. **weg**: als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
81. **wettelijk beschermde monumenten**: archeologische resten die vanuit nationaal oogpunt behouden dienen te blijven en derhalve als monument beschermd zijn ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet of waard deze wordt voorbereid. De wettelijke bescherming verbiedt hier de meeste bodemversturende activiteiten, tenzij de Minister van OCW hiervoor vooraf vergunning verleent.
82. **Wegenverkeerswet**: de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
83. **woning**: een hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
84. **Wro**: Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
85. **zijdelingse bouwperceelsgrens** : de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.
86. **zorgwonen**: zelfstandige vormen van wonen, waar zorg op afroep of 24 uur per dag zorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstcentrum.

## Artikel 2

### Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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. **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;
3. **de dakhelling:**  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. **de goothoogte van een bouwwerk:**  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
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;
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;
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;
8. **de diepte van een bouwwerk:**  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;
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;

**10. ondergeschikte bouwdelen:**

bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.



## HOOFDSTUK 2

# BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3

#### Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het hobbymatig houden van dieren;
- c. een bufferzone ten opzichte van het aangrenzende woongebied;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen en geen mestbassins zijnde.

### 3.2 Bouwregels

De bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

### 3.3 Afwijking van de bouwregels

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

- a. lid 3.1.2 tot het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee, met een maximale goot- en bouwhoogte van 2,00 meter respectievelijk 4,00 meter en een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- b. lid 3.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

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

#### 3.4.1 Vergunningsvereiste

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

3.4.2 Voorwaarde

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

3.4.3 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.



## Artikel 4

### **Bedrijf**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

##### 4.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend een voorziening ten behoeve van het openbaar nut;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **4.2 Bouwregels**

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

#### **4.3 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## Artikel 5

### Gemengd

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

##### 5.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. medische en sociale voorzieningen;
- c. zorgvoorzieningen;
- d. levensbeschouwelijke en culturele voorzieningen;
- e. voorzieningen voor basisonderwijs, kinderopvang en/of volwassenonderwijs;
- f. sportvoorzieningen;
- g. erven en tuinen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'as van de weg': tevens ontsluitingswegen, met dien verstande dat de hoofdontsluitingsweg wordt geprojecteerd op maximaal 20 meter van de aanduiding 'as van de weg';
- i. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waternvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2 **Bouwregels**

##### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. er mogen maximaal 20 woningen worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen, met een maximum van 10 meter, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1, sub c bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte voor grondgebonden woningen 6,00 meter respectievelijk 10 meter;
- e. grondgebonden woningen worden voorzien van een kap;
- f. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;

- g. hoofdgebouwen worden minimaal 10,00 meter uit de achterste bouwperceelsgrens gerealiseerd;
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter, tenzij de hoofdgebouwen op belendende percelen aan elkaar worden gebouwd;
- i. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

#### 5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn gebouwd;
- e. de afstand van aan- en uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij niet-vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet met elkaar verbonden zijn;
- g. de afstand van bijgebouwen tot minimaal één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
  - antennes: 5,00 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  - speelvoorzieningen: 3,00 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

### 5.3 **Nadere eisen**

#### 5.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en vormgeving en een bouwwerk.

### 5.3.2 Voorwaarde

De in lid 5.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 5.4 **Afwijkingen van de bouwregels**

### 5.4.1 Afwijkingen

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

- a. lid 5.2.1, sub e voor het toepassen van een plat dak;
- b. lid 5.2.3, sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

### 5.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de omgevingsvergunning tot bouwen volgens artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

## 5.5 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van de gronden ten behoeve van een Jongeren Ontmoetings Plaats (JOP) is niet toegestaan.

## 5.6 **Afwijking van de gebruiksregels**

### 5.6.1 Afwijken voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5, sub a 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 bebouwingsregels 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.

5.6.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5, sub b 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 bebouwingsregels 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;
- 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).

5.6.3 Afwijking voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5, sub d 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### 5.6.4 Procedureregels

Bij het verlenen van de vergunning als bedoeld in de leden 5.6.1, 5.6.2, en 5.6.3 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

### **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 5.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen voor het wijzigen van het maximaal aantal woningen zoals bepaald in lid 5.2.1, sub b.

#### 5.7.2 Voorwaarde

Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.7.1 is uitsluitend toegestaan indien dit in overeenstemming is met de op dat moment actuele provinciale woningbouw afspraken.

#### 5.7.3 Advies

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.7.1 kan het bevoegd gezag voorafgaand schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

## Artikel 6

### Groen

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

##### 6.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, bermstroken, bermsloten en groenvoorzieningen met bijbehorende voet- en fietspaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het hobbymatig houden van dieren;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend een schuur ten behoeve van opslag;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden': tevens het behoud, de bescherming en de versterking van natuur- en landschapswaarden;
- f. ter plaatse van aanduiding 'brug' : tevens ten behoeve van bruggen, wegen en paden.

##### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 6.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

##### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte.

##### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

### **6.3 Afwijking van de bouwregels**

#### **6.3.1 Afwijkingen**

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

- a. lid 6.1.2 en lid 6.2.1 sub a voor het bouwen van dierenverblijven, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup> per dierenverblijf zal bedragen;
  2. de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter respectievelijk 6 meter zal bedragen;
  3. de afstand tot woningen minimaal 50 meter zal bedragen;
- b. lid 6.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

#### **6.3.2 Voorwaarde**

Indien het bouwwerk is voorzien ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', kan de vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan slechts worden verleend indien de waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden

- niet worden aangetast of;
- niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind én indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

#### **6.3.3 Advies**

Indien het bouwwerk is voorzien ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden', kan het bevoegd gezag, bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 6.3.1, schriftelijk advies inwinnen bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige om te bepalen of de natuur- en landschapswaarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### **6.4 Specifieke gebruiksregel**

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

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

#### **6.5.1 Vergunningsvereiste**

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
- b. het ontgronden, bodemverlagen, afgraven of ophogen;
- c. het wijzigen van het profiel van sloten dan wel het graven of dempen hiervan;
- d. het aanbrengen van dammen of duikers;



- e. het aanleggen van leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting.

#### 6.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. Werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- b. Werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. Werken of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn;  
met dien verstande dat er geen blijvende onevenredige schade wordt aangebracht aan de natuurwaarden.

#### 6.5.3 Voorwaarde

De vergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan slechts worden verleend indien de waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden

- niet worden aangetast of;
- niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind én indien mitigerende en zondig compenserende maatregelen worden getroffen.

#### 6.5.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 6.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

## Artikel 7

### Recreatie

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

##### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten': uitsluitend voor volkstuinten;
- c. verhardingen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten': per volkstuin-perceel maximaal één gebouw ten behoeve van opslag en/of maximaal één (kweek)kas;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 7.2 Bouwregels

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' bedraagt de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van opslag respectievelijk (kweek)kas maximaal 9,00 m<sup>2</sup> respectievelijk 5,00 m<sup>2</sup>, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  1. openbare nutsvoorzieningen: 3,00 meter;
  2. antennes: 5,00 meter;
  3. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  4. speelvoorzieningen: 3,00 meter;
  5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

#### 7.3 Nadere eisen

##### 7.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

7.3.2 Voorwaarde

De in lid 7.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

**7.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## Artikel 8

### Verkeer

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

##### 8.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

##### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,00 meter.

#### 8.3 Nadere eisen

##### 8.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

##### 8.3.2 Voorwaarde

De in lid 8.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

#### 8.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## Artikel 9

### Water

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

##### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, poelen, waterhuishoudkundige voorzieningen en (primaire) waterlopen;
- b. ter plaatse van aanduiding 'brug' : tevens ten behoeve van bruggen, wegen en paden.

##### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 9.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gehouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

#### 9.3 Nadere eisen

##### 9.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk.

##### 9.3.2 Voorwaarde

De in lid 9.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

#### 9.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## Artikel 10

### Wonen

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

##### 10.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en semi-permanent wonen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend voor opslagruimte;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 10.2 **Bouwregels**

##### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- c. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte.

##### 10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en op de gronden met de bouwaanduiding 'erf';
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'erf' mag het totale bebouwde oppervlak per bouwperceel maximaal 50% bedragen met een maximum van 60 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de kaart is aangeduid;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter.

### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- c. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:
  - antennes: 5,00 meter;
  - lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  - speelvoorzieningen: 3,00 meter;
  - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,00 meter.

## 10.3 **Nadere eisen**

### 10.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van een bouwwerk.

### 10.3.2 Voorwaarde

De in lid 10.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## 10.4 **Afwijking van de bouwregels**

### 10.4.1 Afwijkingen

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

- a. lid 10.2.1, sub b voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte met maximaal 1,00 meter, mits dit passend is in het bebouwingsbeeld;
- b. lid 10.2.3, sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

### 10.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de omgevingsvergunning tot bouwen volgens artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

## 10.5 **Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;

- e. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

## **10.6 Afwijking van de gebruiksregels**

### **10.6.1 Afwijking voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5, sub a 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 bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen 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 parkeerruimte voor tenminste één auto.

### **10.6.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 10.5, sub b 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 bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen 5,00 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).

#### 10.6.3 Afwijking voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5, sub d 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### 10.6.4 Afwijking voor kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied - 1', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 voor een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 kampeermiddelen, mits:

- a. maximaal 20 procent van de standplaatsen wordt gebruikt voor stacaravans;
- b. het kampeerterrein wordt aangesloten op de riolering;
- c. de afstand tot woningen van derden tenminste 50 meter bedraagt;
- d. voldaan wordt aan het toetsingscriterium 'landschappelijke inpassing' conform bijlage 2;
- e. bij meer dan 15 standplaatsen wordt voldaan aan het toetsingscriterium 'verevening' conform bijlage 2.

#### 10.6.5 Afwijking voor recreatief wonen

Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1 ten behoeve van het realiseren van een extra wooneenheid ten behoeve van recreatieve bewoning.

#### 10.6.6 Afwijking voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager

- a. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' (schuur Kaaidijk 31), via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1, sub a ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 1 of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd;
- b. Het bevoegd gezag kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag', via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1.1, sub c ten behoeve van het realiseren van een Nieuwe Economische Drager zoals opgenomen in bijlage 1 of vergelijkbare activiteiten, maximaal tot en met milieucategorie 2. De Nieuwe Economische Drager dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.

#### 10.6.7 Procedureregels

Bij het verlenen van de vergunning als bedoeld in de leden 10.6.1, 10.6.2 en 10.6.3 kan het bevoegd gezag schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

### **10.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied', in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling, te wijzigen voor het realiseren van chalets en/of recreatiewoningen, met dien verstande dat:

- a. de totale bebouwde oppervlakte maximaal 400 m<sup>2</sup> zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte maximaal 3,5 meter respectievelijk 7 meter zal bedragen;
- c. de bestaande loods met de aanduiding 'opslag' dient te worden gesloopt.

## Artikel 11

### Woongebied

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

##### 11.1.1 Bestemming

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. erven en tuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'as van de weg': tevens ontsluitingswegen, met dien verstande dat de hoofdontsluitingsweg wordt geprojecteerd op maximaal 20 meter van de aanduiding 'as van de weg';
- d. verhardingen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 11.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 11.2 Bouwregels

##### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. er mogen maximaal 20 woningen worden gerealiseerd;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt voor grondgebonden woningen 6,00 meter respectievelijk 10 meter;
- d. grondgebonden woningen worden voorzien van een kap;
- e. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de voorste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5,00 meter;
- f. hoofdgebouwen worden minimaal 10,00 meter uit de achterste bouwperceelsgrens gerealiseerd;
- g. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3,00 meter, tenzij de hoofdgebouwen op belendende percelen aan elkaar worden gebouwd;
- h. de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

#### 11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn gebouwd;
- e. de afstand van aan- en uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter;
- f. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij niet-vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet met elkaar verbonden zijn;
- g. de afstand van bijgebouwen tot minimaal één van de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen minimaal 3,00 meter.

#### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overkappingen niet inbegrepen, mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal voor:

- antennes:	5,00 meter;
- lichtmasten en overige masten:	8,00 meter;
- speelvoorzieningen:	3,00 meter;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	2,00 meter.

### **11.3 Nadere eisen**

#### 11.3.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorgaande regels, bij het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en vormgeving en een bouwwerk.

#### 11.3.2 Voorwaarde

De in lid 11.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van een gebouw, een bouwwerk, geen gebouw zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

## **11.4 Afwijkingen van de bouwregels**

### **11.4.1 Afwijkingen**

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

- a. lid 11.2.1, sub a voor het bouwen van een grondgebonden woning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied – 2', met dien verstande dat de overige bouwregels uit lid 11.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. lid 11.2.1, sub a voor het bouwen van gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied – 3' met dien verstande dat de overige bouwregels uit lid 11.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. lid 11.2.1, sub d voor het toepassen van een plat dak;
- d. lid 11.2.3, sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

### **11.4.2 Advies**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan het bevoegd gezag voorafgaand aan de omgevingsvergunning tot bouwen volgens artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

## **11.5 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

## **11.6 Afwijking van de gebruiksregels**

### **11.6.1 Afwijking voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5, sub a 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 bebouwingsregels 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.

11.6.2 Afwijking voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5, sub b 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 bebouwingsregels 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;
- 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).

11.6.3 Afwijking voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5, sub d 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### 11.6.4 Procedureregels

Bij het verlenen van de vergunning als bedoeld in de leden 11.6.1, 11.6.2, en 11.6.3 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

### **11.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 11.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen voor het wijzigen van het maximaal aantal woningen zoals bepaald in lid 11.2.1, sub b.

#### 11.7.2 Voorwaarde

Het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11.7.1 is uitsluitend toegestaan indien dit in overeenstemming is met de op dat moment actuele provinciale woningbouwafspraken.

#### 11.7.3 Advies

Bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11.7.1 kan het bevoegd gezag voorafgaand schriftelijk advies inwinnen van een stedenbouwkundige.

## Artikel 12

### Leiding - Gas

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

##### 12.1.1 Bestemming

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor ondergrondse gastransportleidingen met een vrijwaringszone met een breedte van 5,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, 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.

##### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 12.1.3 Verboden bebouwing

Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

#### 12.2 Bouwregels

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

de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### 12.3 Nadere eisen

Reeds bestaande bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande omvang niet wordt vergroot.

#### 12.4 Afwijking van de bouwregels

##### 12.4.1 Afwijkingen

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

- a. lid 12.1.3 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;



- b. lid 12.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits het leidingbelang hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

12.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 12.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 13

### Leiding - Riool

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

##### 13.1.1 Bestemming

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor een ondergrondse afvalwatertransportleidingen (persleiding) met een vrijwaringszone met een breedte van 5,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding, 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.

##### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 13.1.3 Verboden bebouwing

Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

#### 13.2 Bouwregels

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

de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### 13.3 Nadere eisen

Reeds bestaande bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande omvang niet wordt vergroot.

#### 13.4 Afwijking van de bouwregels

##### 13.4.1 Afwijkingen

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

- a. lid 13.1.3 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits het leidingbelang hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;

- b. lid 13.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits het leidingbelang hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

13.4.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 13.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 14

### Waarde – Archeologie - 4

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

##### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstaande 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.

##### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, worden gebouwd:

bouwwerken.

#### 14.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming mogen worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het bepaalde in lid 14.2, sub a is niet van toepassing op plangebieden die niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> of bouwaanvragen waarbinnen de bodem tot maximaal 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd.

#### 14.3 **Afwijkingen van de bouwregels**

##### 14.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2, sub a indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

#### 14.3.2 Voorwaarde

- a. De in lid 14.3.1 bedoelde afwijking mag uitsluitend worden toegepast indien aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 14.3.1 indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

##### 14.4.1 Vergunningsvereiste

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, is het verboden op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie - 4' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 14.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 14.4.1 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 die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, waarmee is mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 14.4.3 Voorwaarde

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 14.4.1 kan slechts worden verleend, indien:
  1. 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 aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind én
  2. 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
    - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld of
    - er geen archeologische waarden aanwezig zijn of
    - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Voor zover de in lid 14.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 14.4.3, sub a indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 14.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 14.4.1 wint het bevoegd gezag advies in van een door het bevoegd gezag aan te wijzen terzake deskundige.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie - 4' op de kaart en/of in de regels wordt veranderd indien

- a. De gronden op basis van deskundig archeologische (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door het bevoegd gezag als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebe-sluit) of
- b. uit deskundige archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

## Artikel 15

### Waarde – Archeologie - 5

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

##### 15.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstaande 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.

##### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, worden gebouwd:

bouwwerken.

#### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming mogen worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het bepaalde in lid 15.2, sub a is niet van toepassing op plangebieden die niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> of bouwaanvragen waarbinnen de bodem tot maximaal 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd.

#### 15.3 Afwijkingen van de bouwregels

##### 15.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2, sub a indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



### 15.3.2 Voorwaarde

- a. De in lid 15.3.1 bedoelde afwijking mag uitsluitend worden toegepast indien aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 15.3.1 indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 15.4.1 Vergunningsvereiste

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, is het verboden op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie - 5' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 15.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 15.4.1 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 die betrekking hebben op plangebieden die niet groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, waarmee is mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 15.4.3 Voorwaarde

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 15.4.1 kan slechts worden verleend, indien:
  1. 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 aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind én
  2. 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
    - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld of
    - er geen archeologische waarden aanwezig zijn of
    - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Voor zover de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 15.4.3, sub a indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 15.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 15.4.1 wint het bevoegd gezag advies in van een door het bevoegd gezag aan te wijzen terzake deskundige.

### **15.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie - 5' op de kaart en/of in de regels wordt veranderd indien:

- a. De gronden op basis van deskundig archeologische (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door het bevoegd gezag als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebe-sluit) of
- b. uit deskundige archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

## Artikel 16

### Waarde – Archeologie - 8

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

##### 16.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 8' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstaande 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.

##### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, worden gebouwd:

bouwwerken.

#### 16.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming mogen worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het bepaalde in lid 16.2, sub a is niet van toepassing op plangebieden waarbinnen de bodem tot maximaal 1,00 meter onder NAP wordt geroerd.

#### 16.3 **Afwijkingen van de bouwregels**

##### 16.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2, sub a indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.

### 16.3.2 Voorwaarde

- a. De in lid 16.3.1 bedoelde afwijking mag uitsluitend worden toegepast indien aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 16.3.1 indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 16.4.1 Vergunningsvereiste

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, is het verboden op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie - 8' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 16.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 16.4.1 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 die betrekking hebben op plangebieden waarbij de bodem tot maximaal 1,00 meter onder NAP wordt geroerd;
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, waarmee is mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 16.4.3 Voorwaarde

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 16.4.1 kan slechts worden verleend, indien:
  1. 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 én
  2. 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
    - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld of
    - er geen archeologische waarden aanwezig zijn of
    - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Voor zover de in lid 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 16.4.3, sub a indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 16.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 16.4.1 wint het bevoegd gezag advies in van een door het bevoegd gezag aan te wijzen terzake deskundige.

## **16.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie - 8' op de kaart en/of in de regels wordt veranderd indien

- a. De gronden op basis van deskundig archeologische (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door het bevoegd gezag als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebe-sluit) of
- b. uit deskundige archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

## Artikel 17

### Waarde – Archeologie - 9

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

##### 17.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde – Archeologie - 9' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstaande 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.

##### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, worden gebouwd:

bouwwerken.

#### 17.2 **Bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming mogen worden gebouwd, mits op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het bepaalde in lid 17.2, sub a is niet van toepassing op plangebieden waarbinnen de bodem tot maximaal 0,80 meter onder NAP wordt geroerd.

#### 17.3 **Afwijkingen van de bouwregels**

##### 17.3.1 Afwijkingen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2, sub a indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.



### 17.3.2 Voorwaarde

- a. De in lid 17.3.1 bedoelde afwijking mag uitsluitend worden toegepast indien aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria.
- b. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.3.1 indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 17.4.1 Vergunningsvereiste

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, is het verboden op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie - 9' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 17.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 17.4.1 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 die betrekking hebben op plangebieden waarbij de bodem tot maximaal 0,80 meter onder NAP wordt geroerd;
- c. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, waarmee is mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 17.4.3 Voorwaarde

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 17.4.1 kan slechts worden verleend, indien:
  1. 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 aangetaast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind én
  2. 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
    - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld of
    - er geen archeologische waarden aanwezig zijn of
    - de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Voor zover de in lid 17.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 17.4.3, sub a indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 17.4.4 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 17.4.1 wint het bevoegd gezag advies in van een door het bevoegd gezag aan te wijzen terzake deskundige.

### **17.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie - 9' op de kaart en/of in de regels wordt veranderd indien

- a. De gronden op basis van deskundig archeologische (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door het bevoegd gezag als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebe-sluit) of
- b. uit deskundige archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

## Artikel 18

### Waterstaat - Waterkering

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

##### 18.1.1 Bestemming

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 verstaande 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.

##### 18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

de bouwhoogte bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### 18.3 Afwijkingen van de bouwregels

##### 18.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 18.1.2 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 18.2 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 aangetaast.

##### 18.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 18.3.1 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 19

#### **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 20

### Algemene gebruiksregels

#### 20.1 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.

#### 20.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 20.3 Parkeren

Elk woning 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 berekenings-aantal.

## Artikel 21

### Algemene aanduidingsregels

#### 21.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

##### 21.1.1 Gebiedsaanduiding

De op de kaart voor 'vrijwaringszone – molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de functie van de nabij het gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

##### 21.1.2 Toegelaten bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

##### 21.1.3 Bouwregels

Binnen de op de kaart aangeduide 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag geen bebouwing, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek worden opgericht te weten 9,05 meter.

##### 21.1.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1.3 voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element hierdoor niet onevenredig wordt geschaad.

##### 21.1.5 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 21.1.4 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

#### 21.2 Vrijwaringszone - dijk

##### 21.2.1 Afwijking van de bouwregels

Binnen de op de kaart als 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden is bouwen, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit plan, uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo tot afwijking door het bevoegd gezag.

21.2.2 Advies

Bij 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.



## Artikel 22

### Algemene afwijkingsregels

#### 22.1 Algemene afwijkingen

##### 22.1.1 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 m<sup>2</sup> 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 minimumafstand, 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 m<sup>2</sup> 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 werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15,00 meter.

##### 22.1.2 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 op de kaart aangegeven bestemming.

## Artikel 23

### **Algemene wijzigingsregels**

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.

## HOOFDSTUK 4

# OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 24

#### Overgangsrecht

##### 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning tot bouwen artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning tot bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan éénmalig via een omgevingsvergunning afwijken van lid 24.1, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 24.1, sub a met maximaal 10%;
- c. lid 24.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbe-paling van dat plan.

##### 24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerking-treding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 24.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig ge-bruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt ver-kleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in lid 24.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit ge-bruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. lid 24.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

### **24.3 Afwijking**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen, kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht via omgevingsvergunning afwijken.

### **24.4 Bestaande afstanden en bestaande maten**

- a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 25

**Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stadspolder Kortgene'.