

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**Bestemmingsplan
Woongebieden
Asten**

**Gemeente
Asten**

Planregels

status:

Vastgesteld door Raad

datum:

15 december 2009

projectnummer:

Asten/Woongebieden Asten

auteur:

Rilanna van Nuenen



Inhoud

Hoofdstuk I: inleidende regels.

Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	15

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch	17
Artikel 4: Agrarisch – Agrarisch bedrijf	18
Artikel 5: Agrarisch met waarden	22
Artikel 6: Bedrijf-Nutsvoorziening	26
Artikel 7: Bedrijf - Verkooppunt motorbrand- stoffen met lpg	28
Artikel 8: Bos	31
Artikel 9: Gemengd	34
Artikel 10: Groen	40
Artikel 11: Maatschappelijk	42
Artikel 12: Sport	46
Artikel 13: Verkeer	49
Artikel 14: Water	51
Artikel 15: Wonen	53
Artikel 16: Wonen - Garage	59
Artikel 17: Wonen - Woonwagenstandplaats	61
Artikel 18: Waarde - Archeologie	65
Artikel 19: Waarde - Bomen	67
Artikel 20: Waarde - Cultuurhistorie	69
Artikel 21: Waterstaat - Waterlopen	72

Hoofdstuk 3: algemene regels

Artikel 22: Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 23: Algemene bouwregels	73
Artikel 24: Algemene aanduidingsregels	76
Artikel 25: Ontheffingsregels	77
Artikel 26: Wijzigingsregels	86
Artikel 27: Algemene procedureregels	92
Artikel 28: Overige regels	93

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

Artikel 29: Overgangsrecht	95
Artikel 30: Slotregel	96



Bijlagen

Bijlage 1. bij de regels

toegesneden lijst van bedrijfstypen

Bijlage 2. bij de regels:

toegestane functies binnen bestemming Gemengd
(artikel 9.1)

Bijlage 3. bij de regels:

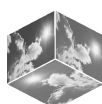
overzicht Rijksmonumenten en beeldbepalende panden

Bijlage 4. bij de regels

berekening windvang molenbiotoop

Bijlage 5. bij de regels

overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep



Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan Woongebieden Asten van de gemeente Asten.
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0743BPL01 met de bijbehorende regels.
3. plankaart:
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.
4. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
5. aan horeca verwante bedrijvigheid:
het exploiteren van een gebouw zoals een amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal of discotheek.
6. aan huis gebonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden bedrijf worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (in bijlage 5 is een overzicht van aan huis gebonden bedrijven opgenomen).



7. aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep op artistiek of academisch/HBO niveau, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hieronder wordt verstaan het beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied (in bijlage 5 is een overzicht van aan huis gebonden beroepen opgenomen).

8. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

9. agrarisch gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

10. ambacht(elijke):

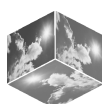
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het als ondergeschikte activiteit verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht.

11. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

12. beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.



13. bebouwing:

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

14. bebouwingspercentage:

een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat het deel van het bestemmingsvlak dan wel van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

15. bedrijf:

een vorm van een organisatie van mensen en middelen met als doel het vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van producten of het verlenen van diensten aan andere organisaties of particulieren, zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

16. bedrijfsactiviteiten:

activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering of bedrijven die qua aard en milieueffecten vergelijkbaar zijn.

17. bedrijfs-/dienstwoning:

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

18. bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

19. bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw waarin het uitoefenen van bedrijvigheid (waaronder industriële, ambachtelijke, dienstverlenende, consumentverzorgende, therapeutische, sportfuncties en kantoren) wisselend kan worden uitgeoefend, waarbij de ruimtelijke uitstraling gelijk is als ware het één bedrijf.



20. beeldbepalend pand:

gebouw of bouwwerk dat gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van belang is.

21. begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil.

22. beschermde monumenten (rijk):

onroerende monumenten welke krachtens de Monumentenwet 1988 bescherming genieten.

23. bestaande bebouwing:

de bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan dan wel op grond van een verleende bouwvergunning is c.q. kan worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

24. bestaand gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestond op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft gekregen.

25. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

26. bestemmingsvlak:

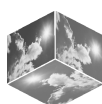
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

27. bijgebouw (aangebouwd of vrijstaand):

aan- en uitbouw dan wel vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

28. boogkas:

een constructie met een hoogte van maximaal 2,5 m, die met plastic of een in gebruik daarmee overeenkomend materiaal is afgedekt, ter vervroeging of verlenging van het teeltseizoen van tuinbouw- of fruitteeltproducten. Hieronder wordt tevens verstaan een draagluchthal.



29. bouwen:

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

30. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

31. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.

32. bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

33. bouwvlak:

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

34. bouwwerk:

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

35. brandgang:

een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijgebouwen (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

36. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen:

goederen die naar hun aard zodanig brand- en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een woon-/winkelgebied, dan wel daarmee qua aard te vergelijken gebied, niet verantwoord is.

37. bijgebouwgrens:

de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.



38. (eet-)café:

een horecabedrijf, waarin alcoholvrije en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse al of niet in combinatie met het bereiden en verstrekken van maaltijden. De nadruk ligt echter op het verstrekken van drank.

39. carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen niet meegerekend.

40. chalet:

een houten woning welke qua verschijningsvorm is afgeleid van een woonwagen.

41. containervelden:

een werk, niet zijnde een bouwwerk, bestaande uit grond voorzien van een afdeklaag van plastic, antiworteldoek, beton en/of andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

42. cultuurhistorische waarde:

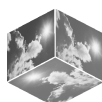
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

ter verduidelijking:

daarbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals die tot uitdrukking kunnen komen in archeologische elementen, bodemprofiel en reliëf (met name oude akkers), beplanting, verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

43. detailhandel:

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



ter verduidelijking:

*dienstverlening door een horeca- en een prostitutie-
bedrijf worden hieronder niet begrepen.*

44. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende in-
stelling:

bedrijf of instelling voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen een kapperszaak, schoonheidsinstituut, centrum voor fysiotherapie of een fitnesscentrum, fotostudio, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, reisbureau en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf en inrichting, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een horecabedrijf. Dienstverlening door een horecabedrijf of een sekswinkel wordt hieronder niet begrepen.

ter verduidelijking:

bij de toetsing van deze regels wordt als volgt geoordeeld:

een dienstverlenend bedrijf dient te passen in een woonwijk (geen baliefunctie) en naar de omgeving gezien ondergeschikt aan de woonfunctie te zijn.

45. erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

achtererf:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

voorerf:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen.



46. erker:

kleine toevoeging van één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond, meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

47. escortbedrijf:

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

48. extensieve recreatie:

vormen van recreatief medegebruik gericht op landschapsbeleving, die plaatsvinden in gebieden met weinig of geen recreatieve voorzieningen en waarbij per oppervlakte-eenheid weinig mensen aanwezig zijn.

49. gebouw:

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

50. gehandicaptenvoorziening:

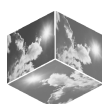
voorzieningen die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht zijn en die bedoeld zijn om de aantoonbare belemmeringen c.q. beperkingen die een persoon in het dagelijks leven ondervindt op het gebied van wonen of het zich binnen of buiten de woning verplaatsen, op te heffen of te verminderen.

51. geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld.

52. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het (door)verkopen en/of leveren van goederen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.



53. hellingbaan:

een beloopbare en/of berijdbare helling om een hoogteverschil te overbruggen.

54. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

55. horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

ter verduidelijking:

onder exploitatie van zaalaccommodatie wordt verstaan: het bieden van ruimte en voorzieningen voor congressen/beurzen, feesten, vlooiën-/rommelmarkten en dergelijke, zulks met uitsluiting van detailhandel en/of van 'vliegende' winkels, ingericht voor tijdelijke verkoop.

56. huishouden:

een verzameling van één of meer personen met een relationele binding die één woonruimte bewoont en een economisch- consumptieve eenheid vormt.

57. intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning is verleend). De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd.



58. kantoor:

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, bedoeld om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

ter verduidelijking:

kantoren kunnen worden onderscheiden in kantoren met en zonder een baliefunctie.

59. karakteristieke bebouwing:

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

60. keermuur:

muur om de druk van een hoger gelegen bodem te weerstaan.

61. maatschappelijke doeleinden:

doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, religieuze, culturele, sportieve, recreatieve, verzorgende en overheidsfuncties.

62. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke en/of psychische vlak, op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband.

ter verduidelijking:

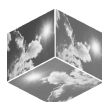
mantelzorg is het zorgen voor een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind, of ander familielid. Mantelzorg is geen professionele zorgverlening maar het geven van zorg aan iemand met wie een persoonlijke band aanwezig is. Het betreft niet de alledaagse zorg, voor bijvoorbeeld een gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief, doch onbetaald.

63. meergezinswoningen/gestapelde woningen:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

64. monumentale waarde:

waarde van zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde.



65. monumenten:

alle rijksmonumenten, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde, alsmede terreinen van belang wegens de aanwezigheid daar van voornoemde zaken.

66. natuurwetenschappelijke/natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

67. ondergronds bouwen:

het beneden de aardoppervlakte, onder peil, realiseren van een bouwwerk.

68. oprit:

gedeelte van een perceel bedoeld voor het parkeren of stallen van een voertuig, of voor het bereiken van de bij het huis behorende garage. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg. Onder oprit wordt niet verstaan de voortuin c.q. het voorerf.

69. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

ter verduidelijking:

bij de realisatie van een gebouw is het peil door de gemeente uitgezet waarbij uitgegaan is van een afschot van 1,5 cm per meter gemeten vanaf de weg tot de hoofdtoegang (richtlijn).

70. praktijkruimte:

ruimte bestemd is voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep zoals opgenomen in bijlage 5.

71. recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, rui-



tersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals sportvisserij, alsmede route-ondersteunende voorzieningen en parkeergelegenheid, zoals picknick, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

72. regenkap:

een constructie van palen met daarop een boog met een kap van transparante folie.

73. restaurant:

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

74. ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

75. seksinrichting:

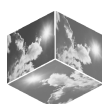
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

76. standplaats:

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

77. stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.



78. straatmeubilair:

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

79. teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/constructies die het doel hebben gewas te forceren tot meer groei en/of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlengen ten opzichte van normale open teelt en/of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen dat leidt tot een betere kwaliteit van het product.

80. ter plaatse geproduceerde goederen/ productiegebonden detailhandel:

goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

81. verblijfsgebied:

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte, bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

82. verblijfsruimte:

ruimte voor het verblijven van mensen.

83. verkoop vloeroppervlak/bedrijfsvloeroppervlak:

het vloeroppervlak van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor een winkel en/of bedrijfsactiviteiten.

84. volumineuze goederen:

goederen die vanwege de aard en omvang een relatief grote oppervlakte nodig hebben voor de uitstalling,



zoals auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, meubelen en landbouwwerktuigen.

85. voorgevel:

de gevel die grenst aan de straat met het adres en huisnummer van de woning.

86. voorgevelrooilijn:

de bouw- en bijgebouwgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

87. weg:

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

88. woning/wooneenheid:

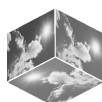
één complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen.

89. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst, waaronder niet begrepen een caravan.

90. Wro:

Wet ruimtelijke ordening.



Artikel 2.

Wijze van meten

2.1. Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels, draagconstructies of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de (zij)gevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste lengte, breedte en/of diepte.

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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

3. de goothoogte van een gebouw:

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

4. 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.

5. de oppervlakte van een hellingbaan:

tussen de buitenwerkse zijden van de keermuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

6. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken:

tussen de uitwendige scheidingsconstructies en/of het hart van de scheidingsmuren verticaal geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.



7. de oppervlakte van overkappingen/carports:
het dakvlak neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

8. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

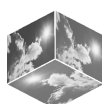
ter verduidelijking: loggia's en andere inwendige constructies worden hierin meegerekend.

9. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk.

10. bebouwingspercentage:
het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

11. bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, aanduiding 'bijgebouwen' of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwen/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.



Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. extensief recreatief medegebruik.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Algemeen

Op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening, waarbij advies ingewonnen wordt bij een deskundige, dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie.

3.2.2. Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.

3.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Water' conform het bepaalde in artikel 26.6.



Artikel 4.

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande, ter plaatse reeds gevestigde agrarische bedrijven;
- b. agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering waarbij intensieve veehouderij is uitgesloten;
- c. wonen in bedrijfswoningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

4.2. Bouwregels

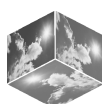
4.2.1. Algemeen

Op de voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 4.1. genoemde doeleinden;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bouwperceel;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 7,00 meter.
- c. De bouwhoogte van gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.
- d. De hoogte van mest- en waterbassins mag niet meer bedragen dan 8,50 meter.
- e. De hoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.



- f. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (inclusief aangebouwde bijgebouwen).
- g. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.
- h. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10,00 meter bedragen.
- i. De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 80 m² bedragen.
- j. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- k. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,50 meter bedragen.
- l. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer dan 15 meter bedragen.

4.2.3. Overige regels met betrekking tot de bebouwing

- a. Op de gronden gelegen buiten het bouwvlak mogen geen teeltondersteunende voorzieningen, zoals containervelden, ondersteunend glas, boogkassen, hagelschermen en regenkappen worden gebouwd.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte:
 - 1. voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijgebouwgrens niet meer dan 1,00 meter; en
 - 2. achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.
- c. Binnen het bestemmingsvlak mag minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning een carport gebouwd worden met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een hoogte van 3,25 meter.



4.3.Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

4.4.Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, met een grotere hoogte dan 3,25 meter conform het bepaalde in artikel 25.9.

4.5.Specifieke gebruiksregels

4.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

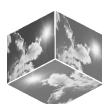
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro. wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

4.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- d. voor dienstverlening;
- e. voor horeca;
- f. voor verblijfsrecreatie;
- g. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- h. voor industriële doeleinden;
- i. als seksinrichting of escortbedrijf;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



4.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 26.5.



Artikel 5.

Agrarisch met waarden

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. bescherming van aangrenzend bos- en natuurgebied, de zogenaamde buffering;
- d. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. extensief recreatief medegebruik.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

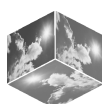
5.2. Bouwregels

5.2.1. Algemeen

Op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening waarbij advies ingewonnen wordt bij een deskundige dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie.

5.2.2. Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.



5.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt verstaan het gebruik van de grond:

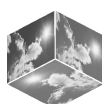
- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- c. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren, (brom)fietsen of mountainbikes;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren, (brom)fietsen of mountainbikes;
- e. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. als terrein voor het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- h. voor het scheuren van grasland;
- i. voor het opslaan van mest(stoffen);
- j. voor opslagdoeleinden, zoals onder ander het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen alsmede tuinafval.

5.5. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;



3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
 4. het bebossen van gronden;
 5. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
 6. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
 7. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
 8. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen.
- b. Het in artikel 5.5. onder a. bepaalde is niet van toepassing voor:
1. normale onderhoudswerkzaamheden;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5. onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen van de in artikel 5.5. onder a. genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.
- d. Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 3.18 Wro gegeven procedure.



5.6. Wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen:

- a. in de bestemming 'Water' conform het bepaalde in artikel 26.6.;
- b. in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' conform het bepaalde in artikel 26.3.



Artikel 6.

Bedrijf – Nutsvoorziening

6.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Algemeen

Op de voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 6.1. genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

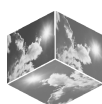
- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

6.2.3. Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.



6.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, met een grotere hoogte dan 3,25 meter conform het bepaalde in artikel 25.9.

6.5. Specifieke gebruiksregels

6.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

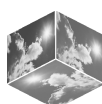
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. groen;
- b. oppervlakteverhardingen;
- c. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

6.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor ambachtelijk en industriële doeleinden;
- c. als bedrijfsmatige werkruimte;
- d. voor detailhandel en groothandel;
- e. voor dienstverlening;
- f. voor horeca;
- g. voor kantoren;
- h. voor recreatie;
- i. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- j. als seksinrichting of escortbedrijf;
- k. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



Artikel 7.

Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen met lpg

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de brandstofvoorziening van motorvoertuigen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. wonen in een bedrijfswoning;
- d. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

7.2. Bouwregels

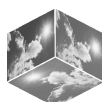
7.2.1. Algemeen

Op de voor 'Bedrijf – Verkooppunt Motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 7.1. genoemde doeleinden, waaronder begrepen een kantoor, een winkel, een wasstraat en één bedrijfswoning;
- b. uitsluitend ondergrondse opslagtanks en bijbehorende vulpunten;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, onder de voorwaarde dat in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, overeenkomstig de normering in het GVVP.
- c. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,0 meter.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,0 meter.



- e. Voor het uitoefenen van de functie mag de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van die functie met maximaal 20% worden vergroot.
- f. Voor van het uitoefenen van de functie mag de inhoud van gebouwen ten behoeve van die functie met maximaal 25% worden vergroot.

7.2.3. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van de bouw van een luifels of vergelijkbare voorzieningen, mits de hoogte niet meer dan 6,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 - 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
 - 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.

7.3.Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

7.4.Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor vergroting van de maximale hoogte van 1,00 meter van erfafscheidingen bij percelen grenzend aan de bestemming Verkeer, conform het bepaalde in 25.5.

7.5.Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. open bedrijfsterrein;
- b. parkeren;



- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. groen en/of tuin;
- e. oppervlakteverhardingen;
- f. opslag en de uitstalling van goederen, achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens tot een hoogte van niet meer dan 2,00 meter.

7.6.Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor detailhandel, met uitzondering van de verkoop van nevenproducten, dan wel producten waarvan de verkoop voortvloeit uit, en ondergeschikt is aan het bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen, mits de verkoopruimte één geheel vormt met het brandstofverkooppunt en de bedrijfsvloeroppervlakte van de detailhandelsactiviteiten niet meer bedraagt dan 75 m²;
- c. groothandel;
- d. voor dienstverlening;
- e. voor horeca, anders dan voor het nuttigen van ter plaatse verkrijgbare spijzen en dranken en voorts ondergeschikt aan het toegelaten gebruik;
- f. voor kantoren, anders dan als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt van explosiegevaarlijke stoffen;
- i. voor industriële doeleinden;
- j. als seksinrichting of escortbedrijf;
- k. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



Artikel 8.

Bos

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontwikkeling en instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. extensief recreatief medegebruik.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

8.2. Bouwregels

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

8.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken conform het bepaalde in artikel 25.12.

8.5. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt verstaan het gebruik van de grond:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens en/of kampeermiddelen;
- b. als sport- en wedstrijdterrein, parkeerterrein, buitenmanege of lig- en speelweide;
- c. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren, (brom)fietsen of mountainbikes;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren, (brom)fietsen of mountainbikes;

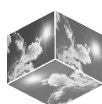


- e. voor militaire oefeningen, met uitzondering van marsoefeningen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van voertuigen;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. voor het winnen van bosstrooisel en mos;
- h. als terrein voor het aanbrengen en het hebben van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen, behoudens het bepaalde in artikel 7 van de Grondwet;
- i. voor het scheuren van grasland;
- j. voor het opslaan van mest(stoffen);
- k. voor opslagdoeleinden, zoals onder ander het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen alsmede tuinafval.

8.6.Aanlegvergunning

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden geldt:

- a. het is verboden op of in de tot 'Bos' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
 - 4. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadigingen van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;



5. het bemalen of draineren van gronden en het winnen van water of het anderszins verlagen van de grondwaterstand;
 6. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
 7. het aanbrengen en/of aanleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen van waterlopen;
 8. het verwijderen van graften, bosstroken en/of grasbanen;
- b. het in artikel 8.6., onder a. bepaalde is niet van toepassing voor:
1. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
 2. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 3. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
 4. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- c. de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8.6, onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in dit artikel 8.1. genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- d. Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 3.18 Wro gegeven procedure.



Artikel 9. Gemengd

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca;
- e. kantoor;
- f. wonen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. en de daarbij behorende voorzieningen.

met dien verstande dat:

1. wonen overal binnen de bestemming is toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
2. de overige functies uitsluitend zijn toegestaan overeenkomstig de als bijlage 2 opgenomen tabel en alleen op de begane grondlaag;
3. indien de toegestane functie, behoudens de woonfunctie, gedurende een aaneengesloten periode van drie jaar niet meer ter plaatse is uitgeoefend, uitoefening van deze functie niet meer is toegestaan.

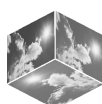
Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Algemeen

Op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van het in de in artikel 9.1. toegestane functies;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



9.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd
- c. Voor het uitoefenen van de functie mag de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van die functie, zoals opgenomen in bijlage 2, met maximaal 20% worden vergroot. Hierbij mag buiten het bouwvlak worden gebouwd indien binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is en onder de voorwaarde dat binnen de bestemming gebouwd wordt.
- d. Voor van het uitoefenen van de functie mag de inhoud van gebouwen ten behoeve van die functie met maximaal 25% worden vergroot.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.
- f. Het aantal woningen/wooneenheden per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het aantal woningen binnen dat bouwperceel op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Alleen daar waar nog geen woning aanwezig is en de huidige functie is komen te vervallen, mag per bouwperceel één nieuwe woning gerealiseerd worden. Woningsplitsing is niet toegestaan.
- g. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- h. De voorgevelbreedte van een gebouw dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- i. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- j. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.

9.2.3. Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

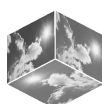
- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag bij vrijstaande hoofdgebouwen aan één zijde over een breedte van 3,00 meter, gemeten vanuit de zijdelingse perceelsgrens, het vlak niet worden bebouwd.



- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:
1. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 60 m², mag per hoofdgebouw niet meer dan 60 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak worden opgericht;
 2. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 90 m², mag per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak worden opgericht;
 3. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 120 m², mag per hoofdgebouw niet meer dan 120 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak worden opgericht.
- d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- e. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- f. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

9.2.4. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3.00 meter bedraagt;
 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:



- de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning; en
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van de bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.3.Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.



9.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen conform het bepaalde in artikel 25.4.,
- b. vergroting van de maximale hoogte van 1,00 meter van erfafscheidingen bij percelen grenzend aan de bestemming Verkeer of Groen, conform het bepaalde in 25.5.;
- c. het toestaan van een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, conform het bepaalde in artikel 25.9.

9.5. Specifieke gebruiksregels

9.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

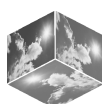
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

9.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend voor mantelzorg;
- b. anders dan voor de functie(s) aangegeven in de tabel in bijlage 2;
- c. voor bedrijfs-, detailhandels-, dienstverlenende, horeca -en kantoorfuncties op verdiepingen;
- d. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- e. als seksinrichting of escortbedrijf;
- f. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



9.6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf conform het bepaalde in artikel 25.3.;
- b. het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw conform het bepaalde in artikel 25.6.;
- c. kamerverhuur conform het bepaalde in artikel 25.7.

9.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Gemengd' wijzigen en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 2' twee woningen toestaan conform het bepaalde in artikel 26.9.



Artikel 10.

Groen

10.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen, waterpartijen met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratie- en buffervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
- d. evenemententerrein, ter plaatse van de aanduiding 'evenementterrein'.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtna-me van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

10.2. Bouwregels

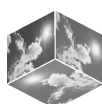
10.2.1. Algemeen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de in artikel 10.1. genoemde doeleinden;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, honden- en speelvoorzieningen, ten behoeve van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- c. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen.



10.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

10.4. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de grond anders dan voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 10.1. genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

10.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Groen' wijzigen:

- a. in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' conform het bepaalde in artikel 26.3;
- b. en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' een kinderboerderij toestaan conform het bepaalde in artikel 26.10.



Artikel 11.

Maatschappelijk

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, educatieve, sociaal-culturele- en overheidsdoeleinden;
- b. wonen ondergeschikt aan de hoofdfunctie of ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

11.2. Bouwregels

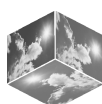
11.2.1. Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 11.1. genoemde doeleinden;
- b. één woning ondergeschikt aan de hoofdfunctie of meergezinswoningen/gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tenzij een bebouwingspercentage is aangeduid. Het bouwvlak mag dan worden bebouwd tot het maximaal aangeduide bebouwingspercentage.
- c. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.



- d. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals aangeduid en indien niet aangeduid niet meer dan de bestaande hoogte.

11.2.3. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Binnen het bestemmingsvlak mag de oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. bijgebouwen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel zijn gelegen;
 - 2. bijgebouwen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of groen zijn gelegen.
 - 3. de gronden gelegen binnen het bestemmingsvlak maar buiten het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
 - 4. de goothoogte van een bijgebouw niet meer dan 3,25 meter bedraagt;
 - 5. bijgebouwen mogen worden afgedekt met kap mits de bouwhoogte van de bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:
 - 1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel; en
 - 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen,met dien verstande dat ter plaatse van Bergweg 26 de hoogte van erfafscheidingen overal 2,00 meter mag bedragen.

11.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.



11.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. vergroting van de maximale hoogte van 1,00 meter van erfafscheidingen bij percelen grenzend aan de bestemming Verkeer of Groen, conform het bepaalde in 25.5.;
- b. kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten conform het bepaalde in artikel 25.11.

11.5. Specifieke gebruiksregels

11.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

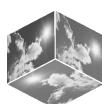
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik;
- f. speelvoorzieningen.

11.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- d. voor dienstverlening anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- e. voor horeca, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- f. voor kantoren, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik;
- g. voor recreatie;
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;



- i. als seksinrichting of escortbedrijf;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

11.6. Wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 26.5.



Artikel 12.

Sport

12.1. Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden op sportgebied;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

12.2. Bouwregels

12.2.1. Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

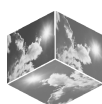
- a. gebouwen, ten behoeve van de in artikel 12.1. genoemde doeleinden,
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Gebouwen, waaronder een verenigingsgebouw, dienen in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 meter tenzij anders aangeduid.
- c. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.

12.2.3. Regels met betrekking tot het bestemmingsvlak

- a. De oppervlakte van gebouwen, van ondergeschikte betekenis, buiten het bouwvlak mag per vereniging maximaal 40 m² bedragen tot een maximum van 125 m² per bestemmingsvlak.
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen.



12.2.4. Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 4,00 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan 2,00 meter mag bedragen;
- b. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
- c. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

12.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

12.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten conform het bepaalde in artikel 25.11.

12.5. Specifieke gebruiksregels

12.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.
- f. recreatieve voorzieningen, waaronder begrepen sportvoorzieningen en waaronder niet begrepen verblijfsrecreatieve voorzieningen en evenementen.



12.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

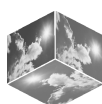
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning;
- b. voor ambachtelijke en industriële doeleinden;
- c. voor detailhandel en groothandel;
- d. voor dienstverlening;
- e. voor horeca, anders dan ondergeschikt en voortvloeiend uit het toegestane gebruik;
- f. voor kantoren;
- g. voor verblijfsrecreatie;
- h. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- i. als seksinrichting of escortbedrijf;
- j. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

12.6. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Sport' wijzigen:

- a. in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' conform het bepaalde in artikel 26.3;
- b. in de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 26.5.



Artikel 13.

Verkeer

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- d. groen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- e. bruggen en duikers.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 29.2.

13.2. Bouwregels

13.2.1. Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in artikel 13.1. genoemde doeleinden;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

13.2.2. Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,25 meter bedragen, met uitzondering van:

- a. masten ten behoeve van telecommunicatie anders dan ten behoeve van het C-2000 netwerk, waarvan de hoogte niet meer dan 20,00 meter mag bedragen;
- b. voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.



13.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

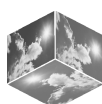
13.4. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de grond anders dan voor standplaats voor de verkoop van goederen en diensten, promotie, markten, kermissen en evenementen, mits:

- a. het geen belemmering voor de verkeersafwikkeling vormt;
- b. het geen onomkeerbare verandering van de in artikel 13.1. genoemde doeleinden tot gevolg heeft.

13.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' conform het bepaalde in artikel 26.3.



Artikel 14.

Water

14.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

Toegelaten zijn:

- waterpartijen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen;
- groen, als bedoeld in artikel 10 van deze regels, echter uitsluitend indien daardoor de hoeveelheid oppervlaktewater niet wordt verminderd.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

14.2. Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

14.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

14.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
1. het dempen van oppervlaktewater;
 2. het afgraven van oevers;
 3. het verleggen van water.



- b. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning slechts nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.
- c. Er is geen aanlegvergunning vereist voor de waterhuishoudkundige elementen en structuren waarop de keur van het waterschap van toepassing is.
- d. Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 3.18 Wro gegeven procedure.



Artikel 15.

Wonen

15.1. Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte';
- d. met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangregels uit artikel 29.2.

15.2. Bouwregels

15.2.1. Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande, geschakelde en aaneengesloten woningen;
- b. meergezinswoningen/gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. praktijkruimten ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' tot een oppervlakte van maximaal 50 m² of de bestaande oppervlakte aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- d. bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. Het aantal woningen per bouwperceel mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen binnen dat bouwperceel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, behou-

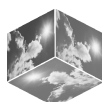


dens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Daar mogen woningen/wooneenheden gebouwd worden tot ten hoogste het genoemde aantal; woningsplitsing is niet toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

- d. De voorgevel dient voor ten minste voor 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- e. De voorgevelbreedte van de woning dient ten minste 5,00 meter te bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,50 meter tenzij anders aangeduid.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11,50 meter tenzij anders aangeduid.
- h. Ter plaatse van Iepelaar 27 t/m 31 mogen vrijstaande dan wel twee aaneengesloten woningen gebouwd worden, waarbij vrijstaande woningen minimaal 2,50 meter uit de zijdelingse perceelsgrens zijn gelegen.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding - Loverbosch' mag in het bouwvlak ten hoogste 250 m² aan hoofd- en bijgebouwen gerealiseerd worden.

15.2.3. Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak volledig worden bebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 60 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan 60 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
 - 2. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 90 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan 90 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht;
 - 3. 'maximum bebouwd oppervlak' met waarde 120 m², waar per hoofdgebouw niet meer dan



120 m² aan bouwwerken tot maximaal 50% van het bij de woning behorende vlak mag worden opgericht.

- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter tenzij anders aangeduid.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,50 meter tenzij anders aangeduid.
- e. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

15.2.4. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 - 1. de bouw van erkers en balkons, mits:
 - de breedte maximaal 40% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer of Groen niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - 2. luifels boven de voordeur mits:
 - de breedte maximaal 150% van de breedte van de voordeur bedraagt;
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 - 3. de bouw van één carport, met dien verstande dat:
 - de carport minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen;
 - de oppervlakte max. 25 m² buiten het bouwvlak en aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt;
 - indien de carport is gelegen op de hoek van een hoekperceel de afstand tot de bestemming verkeersdoeleinden minimaal 2,00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte niet meer dan



1,00 meter mag bedragen of niet meer dan 2,00 meter indien:

1. gelegen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, uitgezonderd bij de hoek van hoekpercelen, waarvoor geldt minimaal 3,00 meter achter de voorgevel en 45 graden uit de hoek van de achterliggende woning en;
 2. gelegen minimaal 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen.
- c. Aan de van de weg afgekeerde zijde (achterzijde) van het bouwvlak mag een dakterras opgericht worden, mits:
1. het dakterras gerealiseerd wordt op een bijgebouw;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan de breedte van het hoofdgebouw;
 3. de hoogte van de afscheiding maximaal 1,20 meter boven de goothoogte van het bijgebouw bedraagt;
 4. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
- d. Daar waar bij een hoofdgebouw geen aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven mag aan de achtergevel van de woning een luifel/overkapping aangebracht worden met een maximale diepte van 2,5 meter.

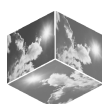
15.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

15.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. vergroting van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen conform het bepaalde in 25.4.;
- b. vergroting van de maximale hoogte van 1,00 meter van erfafscheidingen bij percelen grenzend aan de bestemming Verkeer of Groen, conform het bepaalde in artikel 25.5.



15.5. Specifieke gebruiksregels

15.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

15.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft, behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend voor mantelzorg;
- b. voor kamerverhuur behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend;
- c. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend;
- d. industriële doeleinden;
- e. als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte;
- f. voor bedrijfsdoeleinden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie .*'. Ter plaatse is een bedrijf van de aangeduide categorie toegestaan zoals opgenomen in bijlage 1;
- g. voor detailhandel, anders dan als ondergeschikte activiteit in verband met het toegestane gebruik, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- h. voor groothandel;
- i. voor dienstverlening;
- j. voor horeca;
- k. voor kantoren;
- l. voor recreatie;
- m. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- n. als seksinrichting of escortbedrijf;
- o. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



15.6. Ontheffing van de gebruiksregels

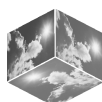
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

- a. een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf conform het bepaalde in artikel 25.3.;
- b. het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw conform het bepaalde in artikel 25.6.;
- c. kamerverhuur conform het bepaalde in artikel 25.7.

15.7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen:

- a. in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' conform het bepaalde in artikel 26.3.;
- b. en één extra woning toestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' conform het bepaalde in artikel 26.4.;
- c. het inpandig realiseren van extra woningen/wooneenheden conform het bepaalde in artikel 26.8.



Artikel 16.

Wonen - Garage

16.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Garage' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de stalling van motorvoertuigen en fietsen;
- b. opslag inherent aan de woonfunctie;
- c. met de daarbijbehorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

16.2. Bouwregels

16.2.1. Algemeen

Op de voor 'Wonen-Garage' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. garages/autoboxen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder carports.

16.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

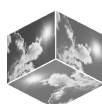
- a. Garages/autoboxen en carports dienen in het bouwvlak te worden opgericht.
- b. De bouw- en goothoogte van een garage/autobox en carport mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- c. Garages/autoboxen en carports dienen plat te worden afgedekt.

16.2.3. Overige regels met betrekking tot bebouwing

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.

16.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.



16.4. Specifieke gebruiksregels

16.4.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

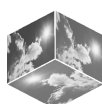
Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren;
- b. groen;
- c. oppervlakteverhardingen;
- d. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

16.4.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

- l. voor bewoning;
- m. voor ambachtelijk en industriële doeleinden;
- n. als bedrijfsmatige werkruimte;
- o. voor detailhandel en groothandel;
- p. voor dienstverlening;
- q. voor horeca;
- r. voor kantoren;
- s. voor recreatie;
- t. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- u. als seksinrichting of escortbedrijf;
- v. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.



Artikel 17.

Wonen – Woonwagenstandplaats

17.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen in de vorm van standplaatsen voor woonwagens of vrijstaande woningen (chalets);
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. en de daarbij behorende voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtnaam van de voorrangsregels uit artikel 29.2.

17.2. Bouwregels

17.2.1. Algemeen

Op de voor 'Wonen-Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd/geplaatst:

- a. woonwagens;
- b. vrijstaande woningen (chalets);
- c. bijgebouwen;
- d. behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2.2. Regels ter plaatse van het bouwvlak

- a. Een woonwagen of vrijstaande woning dient in het bouwvlak te worden geplaatst.
- b. De oppervlakte van de woonwagen of vrijstaande woning mag ten hoogste 105 m² bedragen. Bij de berekening van het oppervlak worden bestaande, buiten het bouwvlak gelegen delen van de woonwagen of vrijstaande woning meegeteld.
- c. De goothoogte mag ten hoogste 3,25 m bedragen.
- d. De bouwhoogte mag ten hoogste 6,50 m bedragen.

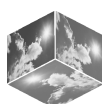


17.2.3. Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak geheel worden bebouwd, met dien verstande, dat het oppervlak van reeds bestaande, buiten de aanduiding 'bijgebouwen' gelegen bijgebouwen in mindering wordt gebracht op het binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te bouwen oppervlakte aan bijgebouwen.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter.
- d. Bijgebouwen mogen uitsluitend plat worden afgedekt.

17.2.4. Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van:
 1. de bouw van erkers, mits:
 - de breedte maximaal 30% van de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak bedraagt;
 - de diepte van de erker niet meer dan 1,00 meter bedraagt;
 - de hoogte van de erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag bedraagt;
 - de afstand tot de bestemming Verkeer niet minder dan 3,00 meter bedraagt;
 2. aansluitende luifels boven de voordeur mits:
 - de diepte niet meer bedraagt dan 1,00 m;
 - de luifel ondergeschikt is aan het ruimtelijke en architectonische beeld van de omgeving;
 - de afstand tot de bestemming Verkeersdoeleinden niet minder dan 3.00 meter bedraagt.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,25 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte:
 - voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijgebouwgrens niet meer dan 1,00 meter;en



- achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens niet meer dan 2,00 meter mag bedragen.

17.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen conform het bepaalde in artikel 23.4.

17.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. vergroting van de maximale hoogte van 1,00 meter van erfafscheidingen bij percelen grenzend aan de bestemming Verkeer of Groen, conform het bepaalde in 25.5.;
- b. het bepaalde in artikel 17.2.2. en 17.2.3., voor het plaatsen van woonwagens/bouwen van woningen en bijgebouwen buiten het bouwvlak respectievelijk de aanduiding 'bijgebouwen', conform het bepaalde in artikel 25.8.

17.5. Specifieke gebruiksregels

17.5.1. Specifieke gebruiksregels van de gronden

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de gronden anders dan voor:

- a. parkeren ter plaatse van een oprit;
- b. groen en/of tuin;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. oppervlakteverhardingen;
- e. opslag, overeenkomstig het normale toegelaten gebruik.

17.5.2. Specifieke gebruiksregels van de opstallen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 Wro, wordt verstaan het gebruik van de opstallen:

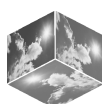
- a. voor bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. voor ambachtelijke doeleinden behoudens wanneer middels een ontheffing toestemming is verleend;
- c. industriële doeleinden;
- d. voor detailhandel en groothandel;



- e. voor dienstverlening;
- f. voor horeca;
- g. voor kantoren;
- h. voor recreatie;
- i. als verkooppunt voor motorbrandstoffen of andere explosiegevaarlijke stoffen;
- j. als seksinrichting of escortbedrijf;
- k. voor opslag, anders dan in verband met het toegestane gebruik, die valt onder de Wet milieubeheer.

17.6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf conform het bepaalde in artikel 25.3.



Artikel 18.

Waarde - Archeologie

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

18.2. Bouwregels

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van verbouw of nieuwbouw van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte aan bestaande bebouwing met maximaal 100 m² mag worden vergroot.

18.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bepaalde in artikel 18.2. conform het bepaalde in artikel 25.14.

18.4. Aanlegvergunning

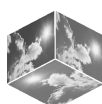
- a. Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, de volgende bodemingrepen uit te voeren:
 1. het verlagen van de bodem of afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bouwvoor (bij conventie 30 cm tenzij anders waargenomen op het terrein) waartoe ook gerekend kan worden diepploegen, woeien, mengen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. Het is verboden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, voor zover niet bebouwd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



1. het ophogen;
 2. het omzetten van grasland in bouwland;
 3. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van diepwortelende beplantingen, bos of boomgaard;
 5. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
 7. het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen;
 8. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere waterlopen;
 9. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
- c. Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 3.18 Wro gegeven procedure.

18.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de dubbelbepaling 'Waarde - Archeologie' toevoegen dan wel verwijderen van de plankaart conform het bepaalde in artikel 26.7.



Artikel 19.

Waarde - Bomen

19.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor monumentaal gewaardeerde en beschermwaardige boombeplanting, voor zover en zolang aanwezig.

19.2. Bouwregels

- a. Het is verboden binnen de als 'Waarde-Bomen' aangewezen gronden te bouwen.
- b. Dit verbod geldt niet indien een kapvergunning onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen.

19.3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het gestelde in artikel 19.2., indien wordt aangetoond dat door het bouwen en/of gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing dient aan Burgemeester en wethouders een bomeneffectrapportage overlegd te worden, waaruit blijkt dat de bouw of werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij het toepassen van de ontheffing nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken de aard van de verhardingen.



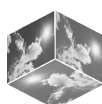
19.4. Specifieke gebruiksregels

a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt verstaan het gebruik van de gronden, voor:

1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
2. het leggen van drainagebuizen;
3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
7. bovengrondse activiteiten waarbij delen van de boom geraakt c.q. beschadigd kunnen raken.

b. Het onder sub a. gestelde is niet van toepassing op:

1. normale onderhouds- en beheerswerkzaamheden, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
2. werken en/of werkzaamheden, die op het tijdstip waarop het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht is, in uitvoering zijn mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.



Artikel 20.

Waarde - Cultuurhistorie

20.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten en beeldbepalende panden) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

20.2. Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden, met daarop beschermde rijksmonumenten en beeldbepalende panden, zoals opgenomen in bijlage 3, mag slechts worden gebouwd indien en voor zover dat nodig is voor het behoud en/of herstel van de bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, bepaald door kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, dat met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in het besluit tot aanwijzing van de beschermd monument ex artikel 6 van de Monumentenwet 1988 of conform besluit van de gemeente tot beeldbepalend pand;
- c. rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van bedoelde straatwanden;
- d. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.



20.3. Aanlegvergunning

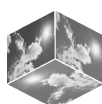
- a. Het is verboden op of in de tot 'Waarde – Cultuur-historie' aangewezen gronden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het doorvoeren van veranderingen in de verdeling of percelering van terreinen;
 2. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 3. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
 1. alle overige werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale onderhoudswerkzaamheden of werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis.
- b. Burgemeester en wethouders volgen bij het toepassen van de aanlegvergunning de in artikel 3.18 Wro gegeven procedure.

20.4. Sloopvergunning

20.4.1. Het is verboden op of in de tot 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) de als monumentale en karakteristiek aangewezen panden te slopen.

20.4.2. Het bepaalde in 20.4.1 is niet van toepassing voor sloopwerkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

20.4.3. De sloopwerkzaamheden als bedoeld onder 20.4.1. zijn slechts toelaatbaar indien de cultuurhistorische waarden behouden blijven en door die werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden



niet wezenlijk worden verkleind. Ter beoordeling hiervan dient een deskundige gehoord te worden.

20.4.4. Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de sloopvergunning de in artikel 3.20 Wro gegeven procedure.



Artikel 21.

Waterstaat – Waterlopen

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de bestemming 'Water'.

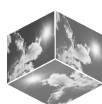
21.2. Bouwregels

Op de tot 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang en/of de regenwaterbuffer, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het beheer en de daarbij behorende voorzieningen, zoals steigers, kademuren en oeverbeschoeiingen, mits de hoogte van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 3,25 meter.

21.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een andere wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Oppervlaktewateren vallen onder de Keur van het waterschap. Op grond van de Keur oppervlaktewateren, welke van toepassing is op legger- en schouwwatergangen, geldt een keurzone van 5 meter respectievelijk 0,50 meter uit de teen van de watergang, waarbinnen een aantal verbods- en gebodsregels gelden. Voor zaken in strijd met de verbodsregels is een ontheffing van de Keur vereist.



Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 22.

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 23.

Algemene bouwregels

23.1. Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

23.2. Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

23.2.1. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

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

23.2.3. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 23.2.1. en 23.2.2. uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.



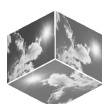
23.3. Ondergronds bouwen

23.3.1. Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

23.3.2. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met een hellingbaan met een oppervlakte van maximaal 25 m²;
- c. in de voorgevelrooilijn en/of bij hoekpercelen tevens de zijdelingse perceelsgrens is ten hoogste één toegang van buitenaf toegestaan met een maximale breedte van 3,50 meter;
- d. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als opgenomen in de regels behorende bij de desbetreffende bestemming in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- f. bij het berekenen van de blijkens de plankkaart of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

23.3.3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 23.3.2. sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken



met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

23.4. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken, met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.



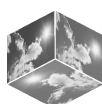
Artikel 24.

Algemene aanduidingsregels

24.1. vrijwaringszone - molenbiotoop

24.1.1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag niet gebouwd worden, voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules uit bijlage 4 van de regels gehanteerd als mede de afwijkingen zoals opgenomen in bijlage 4.

24.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 24.1.1. voor het oprichten van bebouwing tot een grotere hoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de eigenaar of beherende instantie om advies is gevraagd.



Artikel 25.

Ontheffingsregels

25.1. Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen conform het bepaalde in artikel 25.2. dan wel conform het bepaalde in artikel 25.3 tot en met artikel 25.14 mits in artikel 3 tot en met artikel 17 hiernaar verwezen wordt. Bij deze ontheffingen dient de procedure zoals in artikel 27.1 beschreven, gevolgd te worden.

25.2. Algemene regels tot ontheffing

25.2.1 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels van het plan ten aanzien van:

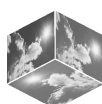
- a. de bebouwing van niet voor 'Wonen' bestemde gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,25 m en een inhoud van niet meer dan 50 m³, onder de voorwaarden dat:
 1. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
 2. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van evenementen die met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld jaarlijks) plaatsvinden en een planologische relevantie hebben vanwege de duur van de activiteit (inclusief het opbouwen en afbreken) en/of de vanwege de omvang van de activiteit (aantal deelnemers/toeschouwers), onder de voorwaarden dat:
 1. de evenementen zijn toegestaan in het kader van de evenementennota;
 2. het evenement maximaal 5 dagen betreft inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
 3. er geen horeca ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
 4. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;



5. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien;
6. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
7. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.2.2. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de regels binnen de bestemmingen Gemengd, Groen, Maatschappelijk, Sport, Verkeer, Wonen, Wonen-Garageboxen en Wonen-Woonwagen van het plan voor:

- a. het oprichten of uitbreiden van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal 15 meter. Voor lichtmasten is een maximale hoogte van 20 meter toegestaan;
- b. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een detailhandel-, kantoor- en horecafunctie tot maximaal 1.000 m²;
- c. het uitbreiden van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een bedrijf behorend tot de milieucategorie I en II tot maximaal 1.000 m²;
- d. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening tot maximaal 1.000 m²;
- e. de aanleg of aanpassing van parkeer-, weg-, water- en/of groenvoorzieningen;
- f. het wijzigen van het gebruik van onbebouwde gronden, niet ten behoeve van bouwen;
- g. het uitbreiden van een bouwwerk ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer en het wegverkeer tot maximaal 1.000 m²;
- h. het uitbreiden van een gebouw ten behoeve van recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen tot maximaal 1.000 m².



25.2.3. De in 25.2.2 genoemde ontheffingen mogen slechts worden verleend indien:

- a. voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwing van de voorgestane ontwikkeling, waaronder mede wordt begrepen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling;
- b. er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid;
- c. er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving;
- d. een watertoets is uitgevoerd. Deze voorwaarde geldt niet wanneer op voorhand vaststaat dat bij het project geen waterhuishoudkundig relevante aspecten aan de orde zijn;
- e. deze naar aard en omvang passen binnen de ruimtelijke (stedenbouwkundig en functioneel) uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

25.3. Ontheffing voor een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. de (bedrijfs)activiteiten zich beperken tot een oppervlakte van maximaal 50 m² onder de voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. de activiteiten uitsluitend door de bewoner uitgevoerd worden;
- c. de activiteiten qua aard en omvang passen in een woonomgeving waarbij de activiteiten geen ernstige of onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. het aan huis gebonden bedrijven betreft zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze regels of het bedrijfsactiviteiten betreffen van categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van be-



drijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze regels, dan wel naar oordeel van Burgemeester en wethouders daarmee vergelijkbare activiteiten;

- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- h. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.4. Ontheffing voor het overschrijden van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

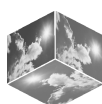
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte aan bijgebouwen met niet meer dan 20% wordt overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- c. sprake is van een CIZ-indicatie of daarmee vergelijkbare indicatie;
- c. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing wordt aangetoond;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.5. Ontheffing voor het overschrijden van de maximale hoogte van erfafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het realiseren van erfafscheidingen met een hoogte van maximaal 2,00 meter op een afstand van minder dan 1,00 meter uit de bestemming Verkeer of Groen onder de voorwaarden dat:

- a. de erfafscheiding minimaal 1,00 meter achter de lijn in het verlengde van de feitelijke voorgevel van de woning (gelet op de oriëntatie van de woning en situering van de woning op het perceel) ligt;



- b. gelet op de situering en/of wijze van uitvoering van de erfafscheiding, geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ontstaan;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.6. Ontheffing voor het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. de mantelzorgvoorziening bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden;
- b. de behoefte aan mantelzorg aangetoond is;
- c. de woonruimte geen eigen huisnummer heeft;
- d. het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e. de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f. de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g. zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

25.7. Ontheffing voor kamerverhuur

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor kamerverhuur in een woning en/of aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond wordt dat kamerverhuur noodzakelijk is vanuit een behoefte van bedrijven uit de directe omgeving aan (tijdelijke) werknemers of voor de huisvesting van jongeren;
- b. deze huisvesting plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
- c. er minimaal 12 m² verblijfsgebied per persoon aanwezig is;
- d. het aantal personen dat een kamer huurt per woning inclusief aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan 6;



- e. binnen een straal van 150 meter maximaal één locatie voor kamerverhuur is toegestaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

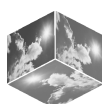
25.8. Ontheffing voor het plaatsen van een woonwagen/bouwen van een woning en bijgebouwen buiten het bouwvlak respectievelijk de aanduiding 'bijgebouwen'

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het plaatsen van een woonwagen/vrijstaande woning en bijgebouwen buiten het bouwvlak-respectievelijk de aanduiding 'bijgebouwen', onder de voorwaarden dat:

- a. Per standplaats maximaal 1 woonwagen/woning is toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage per standplaats ten hoogste 75% mag bedragen;
- c. per woonwagen/woning 1 parkeerplaats op de standplaats bij de woonwagen/woning, op eigen terrein, moet worden gerealiseerd. De afmetingen van laatstgenoemde parkeerplaats moeten ten minste 2.50 m x 6.00 m bedragen. Deze parkeerplaats dient vanaf de openbare weg per auto bereikbaar te zijn;
- d. het overige bepaald in artikel 17.2. onverminderd van toepassing blijft;

met dien verstande dat:

- 1. op de desbetreffende standplaats geen woonwagen en/of bebouwing aanwezig is, die niet aan de bebouwingsregels, zoals genoemd in artikel 17.2. voldoet;
- 2. in het verleden geen eerdere toepassing van deze ontheffing van de bouwregels heeft plaatsgehad,
- 3. geen (brand)onveilige situaties ontstaan of kunnen ontstaan zowel op de desbetreffende standplaats, als op de aangrenzende standplaatsen;
- 4. de bereikbaarheid van de woonwagen en/of bebouwing is gegarandeerd, zowel op de desbetreffende standplaats, als op de aangrenzende standplaatsen;
- 5. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;



6. belangen van aangrenzende standplaatsen, waaronder privacy, bezonning, licht- en luchttoetreding, niet onevenredig worden geschaad.

25.9. Ontheffing voor een grotere hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een grotere hoogte dan is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van het aangrenzende bestaande hoofdgebouw;
- b. het geen erfafscheidingen betreft;
- c. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk zijn;
- d. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- e. deze bouwwerken, geen gebouw zijnde, zich niet verzetten tegen de omgevingscriteria van de Welstandsnota;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- g. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.10. Ontheffing voor categorie 3 bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor bedrijven in categorie 3 van de toegesnelde lijst van bedrijfstypen, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, mits:

- a. de activiteiten van de betreffende bedrijven qua afstand, naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2 van deze lijst;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. het niet betreft: geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieuhinder.



25.11. Ontheffing voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen en vlaggenmasten, mits:

- a. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum oppervlakte van 10 m² per object;
- b. in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkens een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, kunstobjecten en vlaggenmasten maximaal 8,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4,00 meter bedraagt.

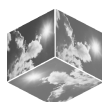
25.12. Ontheffing voor het oprichten van bouwwerken

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.2., ten behoeve van het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. deze noodzakelijk zijn met het oog op natuurbeheer, zoals een wildhut of observatiepost;
- b. het bouwwerken betreffen ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik;
- c. deze qua aard en omvang in de omgeving passen met een maximum van 10 m² per object;
- d. de hoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter behoudens wanneer het een observatiepost betreft de hoogte niet meer bedraagt dan 11,50 meter;
- e. de te beschermen natuurlijke waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad.

25.13. Ontheffing voor het oprichten van andere bebouwing binnen de 'Waterstaat - Waterlopen'

Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord het waterschap, ontheffing verlenen voor het oprichten van andere bebouwing binnen de 'Waterstaat - Waterlopen', onder de voorwaarden dat:



- a. door het waterschap een ontheffing van de Keur oppervlaktewateren is verleend;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de ondergeschikte bestemming;
- c. de bebouwing qua afmetingen voldoet aan de voorwaarden uit de ondergeschikte bestemming;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

25.14. Ontheffing voor het oprichten van bouwwerken op gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van bebouwing op gronden met de dubbelbestemming ' Waarde - Archeologie', onder de voorwaarden dat:

- a. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming;
- b. het oprichten van bebouwing niet zal leiden tot verstoring van de archeologische resten omdat niet dieper wordt gegraven dan 30 cm onder maaiveld;
- c. indien het oprichten van bebouwing kan leiden tot een verstoring van archeologische waarden, aan de vergunning de volgende regels verbonden zijn:
 - 1. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting om het oprichten van bebouwing te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden van het terrein, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders, niet worden verstoord;
- e. Burgemeester en wethouders deskundig archeologisch advies hebben ingewonnen bij een organisatie die werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).



Artikel 26.

Wijzigingsregels

26.1. Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen een bestemming wijzigen conform het bepaalde in artikel 26.2. dan wel conform het bepaalde in artikel 26.3. tot en met artikel 26.10. mits in artikel 3 tot en met artikel 17 hiernaar verwezen wordt. Hierbij dient de procedure zoals opgenomen in artikel 3.6 Wro te worden gevolgd.

26.2. Algemene regels tot wijziging

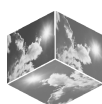
26.2.1 Wijziging in verband met geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

26.2.2 Wijziging in verband met verschuiving van het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen'

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van een verschuiving van het bouwvlak en/of de begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak/de aanduiding 'bijgebouwen' aan de zijde van de voorgevel verschuift richting de bestemming 'Verkeer';
- b. het bouwvlak/de aanduiding bijgebouwen niet voor de voorgevel van aangrenzende woningen is gelegen;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt;
- d. de verschuiving inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzi-



- gingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' van onderliggende bestemming.

26.2.3 Wijziging voor het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van hoofdgebouwen tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens (vergroting van het bouwvlak richting de zijdelingse perceelsgrens) onder de voorwaarden dat:

- a. het hoofdgebouw c.q. het bouwvlak aan één zijde minimaal 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens is gelegen;
- b. de diepte van het uit te breiden hoofdgebouw c.q. bouwvlak gelijk is aan de diepte van het aangeduide bouwvlak;
- c. het bouwvlak maximaal 5 meter in zijdelingse richting mag worden vergroot;
- d. de uitbreiding inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- e. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. voor het overige aangesloten wordt bij de bouwregels voor het bouwvlak van onderliggende bestemming.

26.3. Wijziging voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorzieningen' voor het plaatsen van masten ten behoeve van telecommunicatie en alarmering, onder de voorwaarden dat:



- a. voldaan wordt aan de voorwaarde dat de hoogte van een mast niet meer bedraagt dan 40,00 m en 65,00 m boven NAP;
- b. deze passen binnen het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld ter plaatse;
- c. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 6 van deze regels.

26.4. Wijziging in 'extra woning'

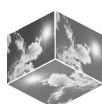
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' een extra woning toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. één nieuwe woning wordt opgericht;
- b. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- c. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- e. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- f. de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- g. in het wijzigingsplan bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en uitgiftecategorie van de woning c.q. soort woningen worden aangegeven.
- h. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, conform artikel 6.12 Wro, verzekerd is.

26.5. Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

- a. de huidige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;



- c. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' maximaal één nieuwe woning mag worden opgericht;
- e. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- h. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwen, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven.
- i. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, conform artikel 6.12 Wro, verzekerd is.

26.6. Wijziging in de bestemming 'Water'

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Water', gehoord het Waterschap, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, onder de voorwaarden dat:

- a. de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 14 van deze regels.

26.7. Wijziging van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en Wethouders kunnen de dubbelbestemming Archeologie:

- a. verwijderen van de plankaart, mits na concreet onderzoek is aangetoond en na advies van een



deskundige organisatie is gebleken dat de noodzaak voor bescherming van de archeologische waarden niet (meer) aanwezig is;

- b. toevoegen aan de plankaart, mits na onderzoek is gebleken dat in bepaalde gebieden beschermingswaardige archeologische sporen aanwezig zijn.

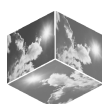
26.8. Wijziging voor het inpandig realiseren van extra woningen

Burgemeester en wethouders kunnen toestemming verlenen voor het realiseren van extra woningen binnen de bestaande bouwmassa (woningsplitsing), onder de voorwaarden dat:

- a. het een gebouw betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. het oorspronkelijke gebouw een inhoud heeft van ten minste 750 m³;
- c. de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het gebouw behouden blijven;
- d. (voormalige en overblijvende) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- e. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognose;
- f. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. iedere woning na splitsing, een inhoud heeft van ten minste 350 m³;
- h. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van de bouw met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- i. op eigen terrein in de parkeerbehoefte, op basis van de normering in het GVVP, in voldoende mate wordt voorzien;
- j. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- of bedrijfsmilieu ontstaan;
- k. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, conform artikel 6.12 Wro, verzekerd is.

26.9. Wijziging voor de bouw van twee woningen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bouw van twee woningen toestaan, onder de voorwaarden dat:



- a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. maximaal twee nieuwe woningen worden opgericht;
- c. de woningbouw past binnen de provinciale woningbouwprognoses;
- d. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. (voormalige en overtollige) (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt;
- f. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- g. de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke beeld;
- h. in het wijzigingsplan bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en uitgiftecategorie van de woning c.q. soort woningen worden aangegeven.
- i. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, conform artikel 6.12 Wro, verzekerd is.

26.10. Wijziging voor het oprichten van een kinderboerderij

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' een kinderboerderij toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- b. een kinderboerderij inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig ruimtelijke en landschappelijke beeld;
- c. in het wijzigingsplan de omvang van de kinderboerderij inclusief bijbehorende bebouwing met bestemmingsvlak, bouwvlak, bouwhoogten, kapvormen en erfafscheidingen worden aangegeven;
- d. het verhaal van kosten van de grondexploitatie, conform artikel 6.12 Wro, verzekerd is.



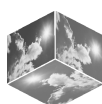
Artikel 27.

Algemene procedureregels

27.1. Procedure ontheffing

Bij het verlenen van ontheffing ingevolge de in deze regels opgenomen ontheffingsmogelijkheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. de aanvraag of het ontwerp van het ontheffingsbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. Burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van de aanvraag of het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent verlening van ontheffing.



Artikel 28.

Overige regels

28.1. (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Binnen het plangebied zijn de stedenbouwkundige regels uit de bouwverordening niet van toepassing.

28.2. Voorrangsregeling

28.2.1. Strijdigheid belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, blijft het belang van de dubbelbestemming overeind. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria voldaan worden en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

28.2.2. Realisatie nieuw beleid door dubbelbestemmingen

De realisatie van nieuw beleid door middel van dubbelbestemmingen hoeft niet gebiedsbreed (binnen de gehele dubbelbestemming) te zijn, wil de doelstelling gehaald worden. Als er echter afbreuk gedaan wordt aan de gegeven gebiedsbreedte c.q. niet de gehele dubbelbestemming wordt benut, moet voor het resterende gedeelte aangetoond worden dat dit voldoende is om het beoogde beleid voor dat gebied te realiseren. Dat wil zeggen dat de omvang van de opgenomen dubbelbestemmingen zo ruim is dat, om het nagestreefde beleid te doen slagen, niet altijd de gehele dubbelbestemming behoeft te worden benut.



28.2.3. Onderlinge relatie dubbelbestemmingen

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat, gelet op het totaalbeleid voor het buitengebied, dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. waarde - archeologie;
- b. waarde – bomen;
- c. waarde - cultuurhistorie;
- d. waterstaat - waterlopen;

Uitzondering hierop, in de vorm van nevenschikking, is mogelijk, wanneer compensatie van eventueel verlies aan kwaliteit is gegarandeerd.

28.3. Gemeentelijke regels

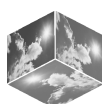
Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar gemeentelijke beleidsregels dienen deze beleidsregels te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan..

28.3.1. Bouwen binnen externe veiligheid, contour groepsgebonden of persoongebonden risico

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone-lpg', is de BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen), of een daarvoor in plaatstredend besluit, van toepassing.

28.3.2. Parkeren

Daar waar in de regels wordt verwezen naar het GVVP (Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan), moeten de op het tijdstip van aanvraag van de bouwvergunning geldende parkeernormen worden gehanteerd.



Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 29.

Overgangsrecht

29.1. Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

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

29.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

29.1.3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2. Overgangsrecht gebruik

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

29.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.



29.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

29.2.4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

29.2.5. In afwijking van het vierde lid, is het eerste lid wel van toepassing op het gebruik dat de natuurlijke personen die zijn genoemd in onderstaande tabel, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan maakten van gronden en/of opstellen gelegen aan de in de tabel opgenomen adressen:

naam	geboortedatum	adres	gebruik
M.H.H. Verhees	04-12-1948	Slotweg 4	loonbedrijf
H.A.G. Verhees	29-07-1955	Slotweg 4	loonbedrijf
F.J.A. Verhees	12-12-1956	Slotweg 4	loonbedrijf

Artikel 30. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan woongebieden Asten.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Asten van d.d
tot vaststelling van het bestemmingsplan woongebieden Asten.

Mij bekend,
de raadsgriffier der gemeente Asten.



Bijlage 1. bij de regels: toegesneden lijst van bedrijfstypen

Inleiding.

Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua omvang en aard passen binnen de woongebieden, geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen kan plaatsvinden en geen vergroting van de milieubelasting optreedt.

Hiertoe worden gerekend bedrijven tot maximaal categorie 2 binnen het Agrarisch-Bedrijf (na wijziging) en categorie 3 als vervanging van bestaande bedrijven.

Aan de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, transportbedrijven, groothandels- en detailhandelsbedrijven, toonzalen, bouw- en sloopbedrijven, grootschalige horeca-activiteiten en bedrijfsactiviteiten die naar aard en invloed op de functies en waarden van het landelijk gebied hiermee zijn te vergelijken, wordt geen medewerking verleend. Deze dienen zich op een daartoe ingericht bedrijventerrein te vestigen.

De toegesneden lijst is tevens getoetst aan de gedeeltelijke ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

Indeling

De staat "bedrijfstypen: bedrijven" omvat de bedrijfstypen met de desbetreffende SBI-codes. Voor elk bedrijfstype zijn kenmerken zoals afstanden tot een rustige woonwijk weergegeven. De weergegeven kenmerken zijn van toepassing op 'gemiddelde', moderne bedrijven binnen een bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Het komt echter ook voor dat bedrijven opslagen of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven. Voor die gevallen is de staat "bedrijfstypen: opslagen en installaties" opgesteld.

Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaarde normen houden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- Het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype.
- Het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer.

De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De volgende afstanden worden gehanteerd: 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500, 700, 1000, 1500m.



Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter C van continu opgenomen. Hiermee is dan aangegeven dat de meeste bedrijven binnen het desbetreffende bedrijfstype continu dag en nacht in bedrijf zijn met die activiteiten die (mede) bepalend zijn voor het geluidniveau.

Achter de afstand voor geluid is -waar van toepassing- de letter Z van zonering opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig in het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (IVB) bij de Wet milieubeheer zijn aangewezen.

De afstand voor het gevaar houdt verband met de mogelijke gevolgen van brand, explosies en de verspreiding van schadelijke stoffen voor mensen in de omgeving van bedrijven. Dit gevaar staat gelijk aan het begrip 'externe veiligheid'.

Grootste afstand

In een aparte kolom is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar in de staat opgenomen. Van deze grootste afstand is de zogenaamde categorie afgeleid.

Categorie

De zogenaamde categorie loopt uiteen van 1 tot en met 6 en is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 0 of 10 m;
- categorie 2: grootste afstand 30 m;
- categorie 3.1 en 3.2: grootste afstand 50 en 100 m;
- categorie 4.1 en 4.2: grootste afstand 200 en 300 m;
- categorie 5.1, 5.2. en 5.3: grootste afstand 500, 700 of 1000 m;
- categorie 6: grootste afstand 1500 m.

Toevoeging letter D: divers

Bij de bepaling van de afstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is telkens uitgegaan van een 'gemiddeld' modern, nieuw bedrijf met gebruikelijke voorzieningen. Er zijn echter ook bedrijfstypen, waar binnen individuele bedrijven een grote diversiteit bestaat. Dit dient tot uitdrukking in de afstanden te komen. In die gevallen is in de staat de letter D van 'divers' opgenomen.

Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten verkeersaantrekkende werking en visuele hinder zijn kwalitatief beoordeeld en weergegeven met een index. De index loopt uiteen van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geen of geringe emissie of hinder;
- 2: potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
- 3: potentieel zeer ernstige emissie of hinder.



Daarbij is bij verkeer onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Indices bodem

B. bodemverontreiniging

De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

Indices lucht

L: luchtverontreiniging

Uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht kan in planologisch opzicht relevant zijn. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de staat genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Er kunnen dan overwegingen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de staat gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant;
- < kleiner dan;
- > groter;
- = gelijk aan;
- cat categorie;
- e.d. en dergelijke;
- kl, klasse;
- n.e.g. niet elders genoemd;
- o.c. opslagcapaciteit;
- p.c. productiecapaciteit;
- p.o. productieoppervlak;
- b.o. bedrijfsoppervlak;
- v.c. verwerkingscapaciteit;
- u uur;
- d dag;
- w week;
- j jaar;
- B bodemverontreiniging;
- C continu;
- D divers;
- L luchtverontreiniging;
- Z zonering;
- R risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing);
- V vuurwerkbesluit van toepassing.



In de opgenomen lijst zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten weergegeven voor het gehele bebouwde gebied van de gemeente Asten, met uitzondering van de bedrijventerreinen.

Voornaamste criterium voor het al dan niet toelaten van bedrijfsactiviteiten is dat bedrijven qua aard en omvang passen binnen het ruimtelijke schaalniveau van de diverse kernen en dan met name in relatie tot de woonomgeving.

Hiertoe worden gerekend bedrijven in de categorie 1, 2 en 3 mits de grootste in acht te nemen afstand in principe niet meer dan 50 meter bedraagt.



SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AF- STANDEN IN METERS																
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES						VISUEEL	BODEM	LUCHT
261	231	0	Glasfabrieken:																	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1	1 G		1						
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:																	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2	1 G		1						L
36	31	-																		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.																	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	30	2	1 G		1				B		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30			0	30	2	1 P		1						
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	50 D	3.1	2 G		2						
40	35	-																		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER																	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:																	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C			10	30	2	1 P		1						
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:																	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C			10	30	2	1 P		1						
41	36	-																		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER																	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:																	
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C			10	30	2	1 P		1						
45	41, 42, 43	-																		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID																	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10	50	3.1	2 G		1				B		
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10	50	3.1	2 G		1				B		
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10	30	2	1 G		1				B		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AF- STANDEN IN METERS															
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			VISUEEL	BODEM	LUCHT		
50	45, 47	-																	
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICE- STATIONS																
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, repara- tie- en servicebedrijven	10	0	30			10	30	2	2 P			1	B			
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10	10	1	1 G			1				
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0	30	2	3 P			1				
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	30	2	1 P			1				
51	46	-																	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMID- DELING																
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	10	1	1 P			1				
52	47	-																	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN																
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10			0	10	1	1 P			1				
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10			10	10	1	2 P			1				
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10			10	10	1	1 P			1				
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bak- ken voor eigen winkel	10	10	10	C		10	10	1	1 P			1				
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0			10	10	1	1 P			1				
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton ver- pakt	0	0	10			10 V	10	1	1 P			1				
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1	1 P			1				
55	55	-																	
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRAN- KENVERSTREKKING																
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, confe- rentie-oorden en congrescentra	10	0	10			10	10	1	2 P			1				
552	553, 552		Kampeesterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	C		30	50	3.1	2 P			1				

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AF- STANDEN IN METERS															
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES				VISUEEL	BODEM	LUCHT	
-	-																		
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	10	1	1 P	1						
71	77	-																	
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDE- LEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN																
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	30	2	2 P	1						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10	50 D	3.1	2 G	1						
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10	50 D	3.1	2 G	1	B					
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goede- ren n.e.g.	10	10	30			10	30 D	2	2 G	2						
72	62	-																	
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMA- TIETECHNOLOGIE																
72	62	A	Computerservice- en informatietechnolo- gie-bureau's e.d.	0	0	10			0	10	1	1 P	1						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C			0	30	2	1 P	1						
73	72	-																	
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK																
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ont- wikkelingswerk	30	10	30			30 R	30	2	1 P	1						
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappe- lijk onderzoek	0	0	10			0	10	1	1 P	1						
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-																	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLE- NING																
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kanto- ren	0	0	10			0	10 D	1	2 P	1						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30	50 D	3.1	1 P	1	B					
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C			10	30	2	2 G	1	B					

[illegible]

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AF-STANDEN IN METERS							INDICES				
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-	1	- uitvaartcentra	0	0	10		0	10	1	2 P		1		
9303	96031	2	- begraaftplaatsen	0	0	10		0	10	1	2 P		1		
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C		0	30	2	1 P		1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C		0	10 D	1	1 P		1		

**Bijlage 2. bij de regels:
toegestane functies binnen bestemming Gemengd (ar-
tikel 9.1)**





adres	huisnr	gebruik volgens terreinin- ventarisatie	aanwezige func- tie	toegestane functie							max. oppervlakte (m2)	
				detailhandel	horeca	bedrijf-1*	bedrijf-2*	bedrijf-3.1*	dienstverlening	kantoor	functie	bebouwing
Burg. Wijnenstraat	37	winkel/kantoor mediacreations	detailhandel	x					x	x	120	120
Burg. Wijnenstraat	53	bloemen	detailhandel	x					x	x	370	220
Burg. Wijnenstraat	55	besturingstechniek	bedrijf			x	x		x	x	770	575
Burg. Wijnenstraat	71	winkel	detailhandel	x					x	x	695	405
Burg. Wijnenstraat	74	autobedrijf plus accessoires	bedrijf			x	x		x	x	1245	450
Ceresstraat	2	automatiseringsbedrijf	bedrijf	x		x			x	x	418	310
Ceresstraat	41	detailhandel	detailhandel	x					x	x	330	330
Emmastraat	57-59	rijwielen	detailhandel	x					x	x	580	440
Emmastraat	70	glas- en schildersbedrijf	detailhandel/bedrijf	x		x	x		x	x	detailhandel = 160 bedrijf = 390	detailhandel=125 bedrijf=365
Emmastraat	72	cafetaria	horeca		x				x	x	150	120
Emmastraat	74	klokkenmakerij/detailhandel in klokken	detailhandel/bedrijf	x		x			x	x	detailhandel = 20 bedrijf = 95	detailhandel = 20 bedrijf = 95
Heesakkerweg	22	autogarage	bedrijf			x	x		x	x	1985	820
Heesakkerweg	32	opslag-distributie- winkelstellingen	bedrijf			x	x		x	x	2710	760
Heesakkerweg	35	wonen en meubelmakerij	bedrijf			x	x		x	x	440	210
Heesakkerweg	39-41	caravanhandel	detailhandel	x					x	x	4825	765
Hemel	4	slijterij	detailhandel	x					x	x	175	175
Hemel	6	kapsalon	detailhandel	x					x	x	165	165
Hemel	30	garagebedrijf	bedrijf			x	x		x	x	430	330
Hemel	66	montagebedrijf	bedrijf			x	x		x	x	670	130
Hoogstraat	2a	garagebedrijf	bedrijf			x	x		x	x	480	165
Hoogstraat	3	schoonmaakbedrijf	bedrijf			x			x	x	657	515
Hoogstraat	5	groothandel in horlogebanden en batterijen	bedrijf			x	x		x	x	120	120
Hoogstraat	7	pianoreparatie	bedrijf			x	x		x	x	100	100
Kerkstraat	36	garageboxen -verhuurbedrijf	garageboxen			x			x	x	852	852
Kerkstraat	tussen 39 en 41	internationaal transportbedrijf	bedrijf			x	x		x	x	360	225
Kerkstraat	42	bedrijf	bedrijf			x	x		x	x	320	115
Laurierstraat	3	fysiotherapie	dienstverlening						x	x	255	220
Langstraat	26	kapper	detailhandel	x					x	x	35	35
Mgr. den Dubbeldenstraat	47	gordijnen en modestoffen	detailhandel	x					x	x	205	205
Ommelseweg	17 a t/m c	bruidswinkel/kapsalon	detailhandel	x					x	x	730	275
Ommelseweg	21	taxibedrijf	bedrijf			x	x		x	x	1865	1175
Schoolstraat	6	kantoor	kantoor						x	x	2230	1185
St. Jozefplein	achter 10	autobedrijf	bedrijf			x	x		x	x	245	130
Voordeldonk	64	kringloop	bedrijf			x	x		x	x	1770	1025
Voordeldonk	71-71a	aannemer	bedrijf			x	x		x	x	3310	2500
Voordeldonk	73-73a	constructielasbedrijf	bedrijf			x	x	x	x	x	3930	3125
Voordeldonk	81	restaurant	horeca		x				x	x	3100	920
Wilhelminastraat	30	notaris	kantoor						x	x	90	90
Wilhelminastraat	38	schilder en aannemer	bedrijf			x	x		x	x	130	130
Wilhelminastraat	47	fotowinkel/studio	detailhandel	x					x	x	225	120
Wilhelminastraat	54-56	antiek	detailhandel	x					x	x	875	280
Wolfsberg	2	slagerij	detailhandel	x					x	x	340	260
Wolfsberg	1	pallethandel/reklamestudio	bedrijf			x	x	x	x	x	2765	375
Wolfsberg	9	doe 't zelf	detailhandel	x					x	x	1620	1155
Wolfsberg	26	kruidenier	detailhandel	x					x	x	150	95
Wolfsberg	19-21	wand- en vloertegels	detailhandel	x					x	x	150	140
Wolfsberg	35a	dierenwinkel/dierenvoeders	detailhandel/bedrijf	x		x	x	x	x	x	detailhandel=175 bedrijf=955	detailhandel=175 bedrijf=385

				toegestane functie							max. oppervlakte (m2)	
Wolfsberg Albert van Cuijckstraat	42b, 44 105a, 107, 109, 111	bakkerij/winkel/appartementen	detailhandel/bedrijf	x					x	x	detailhandel=120 bedrijf= 330	detailhandel=120 bedrijf=330
Wolfsberg	achter 60	Pilatuscentrum	dienstverlening						x	x	105	105
Zagershof	2	kantoor	kantoor						x	x	545	295

* = toegesneden bedrijfscategorie overeenkomstig bijlage 1 bij deze regels

*

Bijlage 3. bij de regels:

overzicht Rijksmonumenten beeldbepalende panden en woonboerderijen



1



2

Overzicht Rijksmonumenten:

- Molenweg 23, molen;
- Wilhelminastraat 27.

Overzicht beeldbepalende panden:

- Bergweg 61-61a (langgevel);
- Bergweg 63 (langgevel);
- Prins Bernardstraat 84;
- Prins Bernardstraat 86;
- Emmastraat 90-92;
- Heesakkerweg 35;
- Sint Jozefplein 1 t/m 20;
- Kerkstraat 26-26a;
- Kerkstraat 32-34;
- Kerkstraat 46 t/m 56;
- Kerkstraat 47;
- Wilhelminastraat 24;
- Wilhelminastraat 28;
- Wilhelminastraat 37;
- Wilhelminastraat 39;
- Wilhelminastraat 43;
- Wilhelminastraat 47;
- Wilhelminastraat 49;
- Wilhelminastraat 54;
- Wilhelminastraat 56;

1 molen

2 kloosterwoning

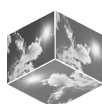
Wilhelminastraat 27



- Wilhelminastraat 60;
- Wolfsberg 24-26;
- Burg. Wijnenstraat 88-90;
- Burg. Wijnenstraat 100.

Overzicht woonboerderijen:

- Bergweg 30-31;
- Bergweg 61-61a;
- Bergweg 63;
- Slotweg 1;
- Slotweg 4;
- Voordeldonk 66;
- Voordeldonk 80.



Bijlage 4. bij de regels

Berekening windvang molenbiotoop

In het plangebied is een molen gelegen (Rijksmonument). Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang, zodat de wieken kunnen blijven draaien. De molen in het plangebied is de Oostenwind aan de Molenweg 23.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd, met inachtneming van bovenstaande. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/hoogte van bomen op een locatie binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten, aangezien de effecten hiervan gering zijn en aangezien dergelijke bouwhoogten/hoogten van bomen in onderhavig plan niet voorkomen.

De biotoopformule.

Er is een formule ontwikkeld om te bepalen hoe hoog een obstakel mag zijn op een bepaalde afstand van een molen zonder te veel windbelemmering te veroorzaken. Deze biotoopformule luidt als volgt:

$$H_X = \frac{X}{n} + c \times z \text{ of } X = n(H_X - c \times z)$$

Waarin:

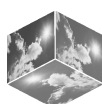
- H = hoogte obstakel
- X = afstand obstakel tot molen
- n = 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied
- c = constante = 0,2
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht) = 15 m.



Als de waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogtebepaling:

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten de volgende formule:

$$H(\max) = \frac{(x/50) + 0,2 \times 15}{(x/50) + 3}$$



Bijlage 5. bij de regels

Overzicht aan huis gebonden bedrijf en aan huis gebonden beroep

Bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf valt te denken aan:

- 1 autorijschool (geen theorie)
- 2 bloemschikker
- 3 computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- 4 decorateur
- 5 fietsenreparateur
- 6 fitness-studio
- 7 fotograaf
- 8 goud- en zilversmid
- 9 glazenwasser
- 10 hoedenmaker
- 11 hondentrimmer
- 12 instrumentenmaker
- 13 kaarsenmaker
- 14 kapper
- 15 klompenmaker
- 16 koeriersdienst
- 17 lijstenmaker
- 18 loodgieter
- 19 meubelmaker
- 20 muziekinstrumentenmaker
- 21 nagelstudio/pedicure
- 22 pottenbakker
- 23 prothesemaker
- 24 reisorganisatie (kleinschalig)
- 25 reparatie van kleine consumentenartikelen
(antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- 26 schoonheidsspecialist
- 27 traiteur
- 28 tv/radio reparateur
- 29 zadelmaker

Deze lijst is niet onuitputtelijk. Echter het uitgangspunt bij deze activiteiten moet zijn dat het woonkarakter niet wezenlijk mag worden aangetast.



Door de kamers van koophandel is de volgende lijst samengesteld van personen die als aan huis gebonden beroepen (vrije beroepsbeoefenaars), gelden. Dit zijn:

1. adviseur
2. advocaat
3. accountant-administratieconsulent
4. alternatieve genezer
5. belastingconsulent
6. bouwkundig architect
7. dierenarts
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. huidtherapeut
11. huisarts
12. interieurarchitect
13. juridisch adviseur
14. kunstenaar
15. logopedist
16. makelaar
17. medisch specialist
18. notaris
19. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
20. organisatieadviseur
21. orthopedagoog
22. psycholoog
23. redacteur
24. registeraccountant
25. stedenbouwkundige
26. tandarts
27. tandartsspecialist
28. tolk
29. tuin- en landschapsarchitect
30. verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt, geldt in beginsel niet als 'aan huis gebonden beroep (vrij beroep)', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders aan kan tonen.

