

BESTEMMINGSPLAN
Emmen, Rietlanden
(ontwerp)

Regels

Kaartnummer: 07.119A-I;
07.119A-II;
07.119A-III;
07.119A-IV;
07.119A-V;
07.119A-VI;
07.119A-VII;
07.119B.
07.119C.

Vastgesteld

d.d.:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1: Begrippen.....	5
Artikel 2: Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	16
Artikel 3: Agrarisch met waarden (AW)	16
Artikel 4: Centrum (C).....	18
Artikel 5: Groen (G).....	20
Artikel 6: Horeca (H)	21
Artikel 7: Maatschappelijk (M).....	23
Artikel 8: Maatschappelijk- Zorginstelling (M-ZOI).....	25
Artikel 9: Recreatie (R)	27
Artikel 10: Sport (S).....	28
Artikel 11: Verkeer (V)	30
Artikel 12: Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)	31
Artikel 13: Verkeer - Wegverkeer (V-W).....	32
Artikel 14: Water (WA).....	33
Artikel 15: Wonen - Aaneengesloten (W-A).....	35
Artikel 16: Wonen - Dubbel (W-D)	38
Artikel 17: Wonen – Dubbel 1 (W-D1)	41
Artikel 18: Wonen – Dubbel 2 (W-D2).....	43
Artikel 19: Wonen - Gestapeld (W-G).....	46
Artikel 20: Wonen – Gestapeld 1 (W-G1).....	48
Artikel 21: Wonen - Vrijstaand (W-V).....	50
Artikel 22: Wonen - Vrijstaand 1 (W-V1)	53
Artikel 23: Wonen – Vrijstaand 2 (W-V2).....	55
Artikel 24: Wonen – Vrijstaand 3 (W-V3).....	58
Artikel 25: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)	61
Artikel 26: Wonen - Woonwagens (W-WG).....	64
Dubbelbestemmingen	66
Artikel 27: Leiding - Gas (L-G)	66
Artikel 28: Waarde - Archeologie (WR-A).....	68
Artikel 29: Waarde – Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA).....	70
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	73
Artikel 30: Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 31: Algemene gebruiksregels	74
Artikel 32: Algemene aanduidingsregels.....	75
Artikel 33: Algemene ontheffingsregels.....	76
Artikel 34: Algemene procedureregels	77
Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels.....	78
Artikel 35: Overgangsrecht.....	78
Artikel 36: Slotregel.....	79
Bijlage 1 Staat van inrichtingen Emmen - Rietlanden ten behoeve van verspreide bedrijven	80

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1.	de plankaart:	07.119A-I t/m A-V, op schaal 1: 1000, regelende de bestemmingen; 07.119A-VI, op schaal 1: 2000, regelende de bestemmingen 07.119B, op schaal 1: 5000, regelende de archeologische aandachtsgebieden; 07.119C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen;
2.	plan:	het bestemmingsplan “Emmen, Rietlanden” van de gemeente Emmen.
3.	aan huisgebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:	het, met behoud van de woonfunctie, gebruik van een gedeelte van een woning of een daarbij behorend bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken of het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon; De ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het aan huisgebonden bedrijf of beroep moet met de woonfunctie in overeenstemming zijn en mag geen hogere milieucategorie dan milieucategorie 1 bedragen; zoals aangegeven in de van deze voorschriften deel uitmakende “staat van bedrijven” en van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering”,
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.	aanduidingsgrens:	de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
6.	achtererf:	gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het (hoofd)gebouw is gelegen;
7.	achtererfscheiding:	een van de weg afgekeerde zijde van een bouwperceel, met dien verstande, dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als achtererfscheiding dient te worden aangemerkt;
8.	achtergevel:	gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;
9.	agrarische gronden/ agrarisch grondgebruik:	gronden welke gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
10.	agrarisch met waarden	een gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde
11.	ander(e) bouwwerk(en):	een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

Regels ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Rietlanden"

12.	andere werk(en):	een werk, geen bouwwerk zijnde;
13.	antennedragers:	antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;
14.	antenne-installatie:	installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
15.	archeologisch aandachtsgebied:	een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;
16.	archeologisch waardevol gebied:	een gebied waarvan geconstateerd is dat zich in de bodem, met het oog op de bewoningsgeschiedenis, beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen bevinden;
17.	bebouwing:	één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
18.	bebouwingsgrens:	een op de plankaart aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;
19.	bedrijf:	een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;
20.	begane grond:	de bouwlaag of verdiepingsvloer van een gebouw ter hoogte van het peil;
21.	beschermd wonen:	een aan een zorginstellingen gelieerde vorm van zelfstandig wonen;
22.	bestaand:	bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
23.	bestaande bebouwing:	bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
24.	bestemmingsgrens:	de grens van een bestemmingsvlak;
25.	bestemmingsvlak:	een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
26.	bijgebouw:	een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;
27.	bouwen:	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
28.	bouwgrens:	de grens van een bouwvlak;
29.	bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en vliering voor zover deze niet toegankelijk is voor personen;

Regels ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Rietlanden"

30.	bouwperceel:	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
31.	bouwperceelgrens:	een grens van een bouwperceel;
32.	bouwvlak:	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
33.	bouwwerk:	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
34.	bovenverdieping	verdieping hoger dan gelijkvloers;
35.	bijzondere objecten categorie I:	onder bijzondere objecten categorie I worden verstaan: a. bejaardentehuizen en verpleeginrichtingen, zoals ziekenhuizen en sanatoria; b. scholen en winkelcentra; c. hotels en kantoorgebouwen, bestemd voor meer dan 50 personen; d. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales, gebouwen met vluchtleidingsapparatuur; e. objecten die door secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen;
36.	bijzondere objecten categorie II:	onder bijzondere objecten categorie II worden verstaan: a. sporthallen en zwembaden; b. weidewinkels; c. hotels en kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder categorie I vallen; d. industriegebouwen, zoals productiehallen en werkplaatsen, voor zover zij niet onder categorie I vallen;
37.	cultuurhistorische waarden:	de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, 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;
38.	cultuurhistorische/archeologische waarden:	de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, 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;
39.	cultuurlandschap:	een landschap waarin de mens een duidelijke of overheersende rol heeft gespeeld;
40.	dagrecreatie:	een verblijf buiten de eigen woning langer dan 2 uur voor recreatieve doeleinden doorgebracht zonder overnachting;
41.	detailhandel:	het bedrijfsmatig te koop aanbieden of verhuren van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

Regels ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Rietlanden"

42.	dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:	bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en Maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar omvang en de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf;
43.	dienstverlening:	het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Dienstverlening omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening;
44.	dierenweide:	een weide/grasland waar dieren worden gehouden, al dan niet verzorgd en bezichtigd;
45.	erf:	het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
46.	erker:	een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;
47.	escortbedrijf:	het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
48.	flatgebouwen:	gebouwen met meer dan drie bovengrondse woonlagen;
49.	garagebox/autobox:	overdekte stalling voor een of meer auto's;
50.	gebouw:	elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
51.	geluidswerende voorzieningen:	geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen, geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
52.	gevel:	een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
53.	gevellijn:	de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
54.	groenvoorzieningen:	een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;
55.	hoofdgebouw:	gebouw dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

56.	horeca 1 tot en met 5:	<p>een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, te onderscheiden in:</p> <p>horeca-1: horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;</p> <p>horeca-2: horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken zoals restaurants, bistro's, grillrooms, en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;</p> <p>horeca-3: horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;</p> <p>horeca-4: horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;</p> <p>horeca-5: horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions;</p>
57.	horeca-inrichting:	horecabedrijf, -zaak,-etablisement;
58.	kantoor:	beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en dienstverlening;
59.	karakteristieke bebouwing:	bebouwing, welke wordt bepaald door de hoofdvorm en de bouwstijl, waarbij de relatie tussen hoofdvorm (nokhoogte, goothoogte en dakvorm), voormalige functie en situering kenmerkend is voor de streek of een tijdperiode;
60.	landschappelijke waarde:	de aan en gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en de niet-levende natuur;

61.	luifel:	elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, niet met wanden omsloten ruimte vormt;
62.	maatschappelijke voorzieningen:	voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
63.	medische voorzieningen:	voorzieningen voor medische hulpverlening en medische hulpmiddelen, zoals een huisartsenpost, medische groepspraktijk, tandartsenpraktijk, fysiotherapie, apotheek, kruisgebouw, GGD, dierenartsenpraktijk, geestelijke hulpverlening of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
64.	norm:	een document, uitgegeven door een deskundig, onafhankelijk instituut, waarin wordt omschreven aan welke eisen een bouw materiaal, bouwdeel of bouwconstructie moet voldoen dan wel waarin een omschrijving wordt gegeven van een keurings-, meet- of berekeningsmethode;
65.	nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen:	voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemaal, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;
66.	onderwijs voorzieningen:	voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen en kinderopvang;
67.	openbaar water:	alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
68.	openluchtrecreatie:	dat gedeelte van de totale vrijetijdsbesteding dat in de openlucht (buiten de woonkern) plaatsvindt;
69.	overkapping:	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand;
70.	perceelsgrens:	de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
71.	prostitutie:	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;
72.	prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf:	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte, waaronder mede wordt begrepen een voer- of vaartuig, waarin bedrijfsmatig prostitutie wordt bedreven. Onder een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt in ieder geval begrepen: raamprostitutie, een privé-huis, een erotische massagesalon, sekstheater, seksbioscoop, sexautomatenhal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;

73.	recreatie:	elk gedrag waarvan wordt verondersteld dat het primair gericht is op het bevredigen van de eigen ontspannende verlangens zoals ontspanning in de vrije tijd en vrijetijdsbesteding zoals sport en spel, verblijf in de natuur, amusement en uitstapjes;
74.	recreatief medegebruik:	een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
75.	recreatieterreinen:	a. terreinen, bestemd voor langdurig verblijf van personen gedurende een gedeelte van het jaar, zoals campings en volkstuinten; b. terreinen, bestemd voor kortstondig verblijf van veel personen gedurende een gedeelte van de dag, zoals speeltuinen, sportvelden en openluchtzwembaden;
76.	sexinrichting	zie prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf;
77.	sociaal-medische voorzieningen:	voorziening in maatschappelijke, geneeskundige noden en behoeften, zoals bijvoorbeeld een apotheek, huisartsenpost, groene kruisgebouw, fysiotherapeut en naar aard en omvang vergelijkbare instellingen met bijbehorende voorzieningen;
78.	sport:	het uitoefenen van sportactiviteiten;
79.	sporthal:	voorziening voor de binnen sport;
80.	staat van inrichtingen:	een lijst van inrichtingen bevattende informatie over de bedrijven die zijn toegestaan binnen het plangebied. De lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen;
81.	standplaats:	een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
82.	straat- en bebouwingsbeeld:	de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
83.	thuisprostitutie:	onder thuisprostitutie wordt verstaan een vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;
84.	tippelzone:	gronden waarop krachtens een besluit van het college van burgemeester en wethouders of de algemene plaatselijke verordening in de buitenruimte, al dan niet in een voertuig, prostitutie mag plaatsvinden;
85.	toerisme:	die vormen van vrijetijdsgedrag, waarbij gebruik wordt gemaakt van een aanbod, dat uit oogmerk van commerciële exploitatie en beheer tot stand is gebracht;
86.	verdieping:	ruimte tussen twee vloeren van een gebouw, ookwel etage genoemd;
87.	verpleeghuis:	inrichting voor langdurige verpleging voor verzorging en verpleging van somatische zieken en mensen met psychische problemen

Regels ontwerpbestemmingsplan "Emmen, Rietlanden"

88.	voorerf:	gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
89.	voorgevel:	de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel van een (hoofd)gebouw, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, is het mogelijk dat er meerdere voorgevels en voorgevelrooilijnen aanwezig zijn;
90.	vrije tijd;	alle tijd die niet gebruikt wordt voor de dagelijkse (verplichte) werkzaamheden;
91.	waterhuishoudkundige voorzieningen:	voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluzen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
92.	waterlopen:	een sloot, goot of greppel t.b.v. opvang en afvoer van gebiedseigen water en mede bedoeld als verbinding tussen de voor water bestemde gronden;
93.	watersport;	vorm van recreatie waarbij het gebruik van een (grote of kleine) boot centraal staat, al of niet met een overnachting;
94.	weg(en):	alle voor het verkeer openstaande wegen of paden, met inbegrip van de daarin liggende bruggen, viaducten, tunnels en duikers en de tot die wegen behorende paden en berm(en) of zijkanalen, vallen in beginsel onder het begrip weg;
95.	windturbine	een installatie bestaande uit een drager en wieken, de bedrading al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
96.	winkel:	een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
97.	woning aaneengesloten (rijwoning):	een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staat;
98.	woning dubbel:	een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;
99.	woning voormalig agrarisch bebouwing:	een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;
100.	woning vrijstaand:	een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;
101.	woning:	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
102.	wooneenheid:	afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, e.d.;
103.	woongebouw:	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;
104.	woonhuis:	een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
105.	woonwagen:	voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
106.	woonwagencentrum:	terrein waar mensen in woonwagens of gelijkwaardige bebouwing wonen;

107.	woonwijk:	naast elkaar staande woningen die voornamelijk een onderlinge afstand hebben van minder dan 10 meter;
108.	woonzorgcentrum:	een complex met een bouwwijze die is gericht op beschermd wonen, zorg en verpleging, waarbij eventueel met complexgewijze overeengekomen zorg- en servicearrangementen, maar met een consequente contractuele scheiding tussen wonen, zorg en service;
109.	zend- /ontvangstinstallatie	installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
110.	zijerf:	gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;
111.	zijerscheiding:	een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming, met dien verstande dat wanneer daarvoor volgens het plan meerdere zijden in aanmerking kunnen komen, burgemeester en wethouders bepalen welke zijde als zijerscheiding dient te worden aangehouden.

Artikel 2: Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. 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.
- e. 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.
- f. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- g. bebouwing op plankaart:
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- h. bebouwingspercentage:
een op de plankaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- i. lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:
afstand tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
- j. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan maximaal 1 meter wordt overschreden;

- b. Vlaggenmasten en antennemasten, voorzover deze direct ten dienste staan van -en onderdeel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter overschrijden;
- c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,5 meter ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en mogen geen groter oppervlakte beslaan dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden (AW)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden (AW) bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken;
- c. fiets- en voetpaden en landbouwverbindingswegen;
- d. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening (sz).

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de in het eerste lid bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. andere bouwwerken, ten dienste van speelvoorzieningen, mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding speelvoorziening (sz) worden gebouwd;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

3.3 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het wijzigen van het bodemprofiel;
 - f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.3 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidsschermen, resp. taluds voor fiets- en voetpaden en de wijkontsluitingswegen;
 - b. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - c. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - d. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - e. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De onder artikel 3.3 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
 - a. het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op

- directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan;
- b. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 4: Centrum (C)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum (C) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. supermarkten;
- d. medische voorzieningen;
- e. horeca-inrichtingen categorie H(1) en H(2);
- f. wonen, vanaf de eerste verdieping;
- g. een onderdoorgang ten behoeve van verkeer ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang (ond).

met bijbehorende:

- h. andere bouwwerken, waaronder reclameuitingen;
- i. fietsenstallingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. kunstwerken van artistieke aard;
- l. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. pleinen en erven;
- n. voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal de bestaande hoogte bedragen, zoals die gold ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. luifels aan het gebouw mogen maximaal 3 meter uitsteken buiten de gevellijn en buiten het bouwvlak en mogen maximaal 3 meter hoog zijn;
- e. schuurruimte ten behoeve van het wonen dient in pandig in het gebouw gerealiseerd te worden.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- f. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.
- g. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen, waarbij de bouwhoogte van luifels/overkappingen maximaal 3 meter mag bedragen en kunstwerken van artistieke aard 12 meter mag bedragen met een vloeroppervlak van maximaal 15 meter²;

4.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;

- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 4.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

Artikel 5: Groen (G)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water.

met bijbehorende:

- c. kunstwerken van artistieke aard;
- d. andere bouwwerken;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sport- en speelgelegenheden;
- h. toegangswegen, in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van locaties die op de plankaart met de aanduiding nutsvoorziening (nv) zijn aangemerkt;
- b. de bouwhoogte voor gebouwen met de aanduiding nutsvoorziening (nv) mag maximaal 3 meter bedragen.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan;

5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 5.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

Artikel 6: Horeca (H)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie H(1) en H(2);

met bijbehorende:

- b. andere bouwwerken;
- c. bijgebouwen;
- d. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. toegangswegen en parkeervoorzieningen;

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 7,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- d. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen, met een maximaal vloeroppervlak van 15 meter²;

6.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 6.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 6.2 lid a voor het plaatsen van een ijscoverkooppunt buiten het bouwvlak met een hoogte van maximaal 4 meter en een vloeroppervlak van maximaal 15 meter²;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in

- acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 7: Maatschappelijk (M)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (nv);
- c. detailhandel op de begane grond ter plaatse van de aanduiding (dh);
- d. fysiotherapiepraktijk ter plaatse van de aanduiding (fy);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. horeca-1 ten dienste van deze voorziening;
- h. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. sport- en speelvoorzieningen;
- k. toegangswegen, in- en uitritten.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van het gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hoger is of als er een andere maximale (goot)hoogte is aangegeven op de plankaart;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- e. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidings betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen, met een maximaal vloeroppervlak van 15 meter²;

7.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 7.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 7.2 lid a voor de bouw van fietsenstallingen, voorzover als bouwwerk aangemerkt, buiten de in artikel 7.2 lid a genoemde bouwvlak tot maximaal 75 meter², met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - b. artikel 7.2 lid a voor het plaatsen van een bijgebouw buiten het bouwvlak met een hoogte van maximaal 4 meter en een vloeroppervlak van maximaal 15 meter²;
 - c. artikel 7.1 lid a voor het gebruik van Maatschappelijk met de aanduiding fysiotherapiepraktijk ten dienste van daarmee gelijk te stellen maatschappelijke voorzieningen als bijvoorbeeld een huisartsenpraktijk;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het gebruik van de horeca-1 functie ten dienste van deze bestemming als een zelfstandige horeca - inrichting;

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen:
 - a. de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding fysiopraktijk (fy) voor één vrijstaande woning conform de regels voor Wonen - Vrijstaand met de aanduiding dienstverlening (dv) (artikel 21);
2. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 8: Maatschappelijk- Zorginstelling (M-ZOI)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk-Zorginstelling (M-ZOI) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke woonzorginstelling / woonzorgcentrumvoorzieningen;
- b. beschermd wonen;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. horeca-1 ten dienste van deze voorziening;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. sporthal ter plaatse van de aanduiding (sph);
- j. toegangswegen, in- en uitritten;
- k. voet- en fietspaden;
- l. zwembad ter plaatse van de aanduiding (zb).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van het gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de bouwhoogte van een gebouw met de aanduiding (sph) mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw met de aanduiding (zb) mag maximaal 12 meter bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw mag maximaal 5,5 meter bedragen, dit geldt niet voor gebouwen met de aanduiding (sph) en (zb);
- f. van de gezamenlijke terreinen, binnen de bestemming Maatschappelijke Zorginstelling, gelegen buiten de bouwvlakken gelegen mogen niet meer worden bebouwd dan 100 meter².

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- g. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 8.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het gebruik van de horeca-1 functie ten dienste van deze bestemming als een zelfstandige horeca - inrichting;

Artikel 9: Recreatie (R)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de reddingsbrigade;
- d. een antennemast met installatieruimte ter plaatse van de aanduiding (zo);
- e. verhuur ten behoeve van waterrecreatie, ter plaatse van de aanduiding (vw);
- f. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding (vt).

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. voet- en fietspaden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen, met een maximaal vloeroppervlak van 15 meter²;
- d. een antennemast met installatieruimte mag uitsluitend binnen de aanduiding (zo) gerealiseerd worden;
- e. de bouwhoogte van een antennemast mag maximaal 40 meter bedragen;
- f. de maximale bouwhoogte van de installatieruimte bij een antennemast mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- g. de maximaal bebouwde oppervlakte voor een antennemast met zendinstallatie bedraagt 30 meter².

9.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 9.2 lid a voor het plaatsen van een gebouw ten behoeve van verhuur voor waterrecreatie met een hoogte van maximaal 4 meter en een vloeroppervlak van maximaal 25 meter²;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 10: Sport (S)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport en sportvelden;
- b. clubgebouwen en kleedruimten;
- c. tennisbanen en squashbanen, overdekte en onoverdekte;
- d. sporthal ter plaatse van de aanduiding (sph);
- e. trainingszaal, fitnessruimten;
- f. naschoolse opvang is tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding (m);

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. groenvoorzieningen;
- i. horeca-1 (sportkantine) ten dienste van de bestemming;
- j. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. sport- en speelgelegenheden;
- l. toegangswegen en parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 9 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding sporthal (sph) bedraagt maximaal 12 meter.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 15 meter mag bedragen;

10.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 10.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 10.2 lid a voor de bouw van fietsenstallingen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter², met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - b. artikel 10.2 lid a voor het bouwen/ opstellen van tribunes buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter² en 4 meter hoog;

- c. artikel 10.2 lid f voor de bouw van een antennemast met installatieruimte, met dien verstande dat:
 - i. maximaal 30 meter² grond bebouwd mag worden met een antennemast en installatieruimte;
 - ii. de maximale bouwhoogte van de antennemast 40 meter bedraagt;
 - iii. de maximale bouwhoogte van de installatieruimte 3,5 meter bedraagt.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

10.5 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het gebruik van de horeca-1 functie ten dienste van deze bestemming als een zelfstandige horeca – inrichting.

Artikel 11: Verkeer (V)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets en voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, zoals bushaltes;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken van artistieke aard;
- g. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

Artikel 12: Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende erven en percelen;
- b. toegangswegen en inritconstructies;
- c. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken, waaronder kunstwerken van artistieke aard en bushaltes;
- e. fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sport- en speelgelegenheden;
- j. straten, erven, pleinen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding en het verkeer niet belemmeren;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard, mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen;

Artikel 13: Verkeer - Wegverkeer (V-W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer – Wegverkeer (V-W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (auto)snelwegen met 4 rijstroken;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, waaronder bushaltes en kunstwerken van artistieke aard;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- c. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 15 meter² vloeroppervlak beslaan, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter mag bedragen.

Artikel 14: Water (WA)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. watersport en waterrecreatie niet gemotoriseerd;
- e. oevers en beplanting;
- f. groenvoorzieningen;

met de bijbehorende:

- g. andere bouwwerken, waaronder bruggen, sluizen, dammen en/of duikers;
- h. kunstwerken van artistieke aard;
- i. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. steigers mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding (ste) gerealiseerd worden;
- c. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 6 meter bedragen en maximaal 20 meter² vloeroppervlak beslaan;

14.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 14.2 lid b en toestaan dat op woonkavels gelegen aan het water steigers mogen worden aangelegd mits:
 - i. De plaatsing van een steiger 4 meter uit de zijerfgrens geschiedt;
 - ii. De steiger maximaal 5 meter diep is waarbij het achterste deel van de steiger (deel verbonden met de kant) maximaal 3,5 meter breed mag zijn en 2,5 meter diep en voor het overige deel de steiger 70 cm breed mag zijn.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.
 - a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - i. het aanleggen van woonschepen voor een permanente ligplaats binnen de bestemming.

14.5 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - b. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 14.5 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
3. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. De in artikel 14.5 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 15: Wonen - Aaneengesloten (W-A)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Aaneengesloten (W-A) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengebouwde (rij)woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding (ga);
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. sport- en speelvoorzieningen;
- i. toegangswegen en erfonthoudingswegen.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en wel zodanig, dat geen gebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht, tenzij:
 1. anders uit de kaart blijkt en/of
 2. de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
 3. de oprichting plaatsvindt in een samenhangend organisatorisch geheel (complexgewijs);
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd worden, tenzij op de plankaart een andere maximale bebouwingspercentage is opgenomen; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- d. binnen de op de plankaart met Planzone I aangewezen gronden mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.
- e. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, tenzij op de plankaart een andere maximale goothoogte of hoogte is opgenomen, of tenzij de bestaande (goot)hoogte hoger is.
- f. de bouwhoogte van garageboxen ter plaatse van de aanduiding (ga) mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. het bouwvlak van garageboxen mag voor 100% bebouwd worden;
- h. een gebouw waarvan de hoogte van de voorgevel meer dan 3,5 meter bedraagt op niet minder dan 5,00 meter uit de rijweg mag worden opgericht, tenzij de bestaande afstand kleiner is;
- i. indien op de plankaart een dakhelling is opgenomen geldt deze als minimale en/of maximale toegestane dakhelling;
- j. danwel de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- k. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidings betref, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

15.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 15.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 15.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 15.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door:
 - a. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verkleinen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaai minder geluidgevolgen heeft voor de omgeving;

- b. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verwijderen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaï geen beperkingen meer oplevert voor de omgeving.
2. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 16: Wonen - Dubbel (W-D)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Dubbel (W-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

16.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is weergegeven;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en wel zodanig, dat geen gebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht, tenzij:
 1. anders uit de kaart blijkt en/of
 2. de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
 3. de oprichting plaatsvindt in een samenhangend organisatorisch geheel (complexgewijs);
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd worden, tenzij op de plankaart een andere maximale bebouwingspercentage is opgenomen; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum
- d. binnen de op de plankaart met Planzone I aangewezen gronden mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.
- e. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, tenzij de op de plankaart een andere maximale goothoogte of hoogte is opgenomen, of tenzij de bestaande (goot)hoogte hoger is;
- f. een gebouw waarvan de hoogte van de voorgevel meer dan 3,5 meter bedraagt op niet minder dan 5,00 meter uit de rijweg mag worden opgericht, tenzij de bestaande afstand kleiner is;
- g. indien op de plankaart een dakhelling is opgenomen geldt deze als minimale en/of maximale toegestane dakhelling.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- h. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/og langs het gedeelte van het zijerf, dt loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

16.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;

- f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 16.3 onder 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a. artikel 16.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 16.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door:
- a. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verkleinen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaai minder geluidgevolgen heeft voor de omgeving;
 - b. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verwijderen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaai geen beperkingen meer oplevert voor de omgeving.
2. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien

de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 17: Wonen – Dubbel 1 (W-D1)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen – Dubbel 1 (W-D1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal dubbele woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is weergegeven;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en wel zodanig, dat geen gebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht, tenzij:
 1. anders uit de kaart blijkt en/of
 2. de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
 3. de oprichting plaatsvindt in een samenhangend organisatorisch geheel (complexgewijs);
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 50% bebouwd worden, tenzij op de plankaart een andere maximale bebouwingspercentage is opgenomen; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, echter aan de zijde met de aanduiding gevellijn mag de goothoogte 5,5 meter bedragen;
- e. een gebouw waarvan de hoogte van de voorgevel meer dan 3,5 meter bedraagt op niet minder dan 5,00 meter uit de rijweg mag worden opgericht, tenzij de bestaande afstand kleiner is;
- f. indien op de plankaart een dakhelling is opgenomen geldt deze als minimale en/of maximale toegestane dakhelling.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- g. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/og langs het gedeelte van het zijerf, dt loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

17.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 17.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 17.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 17.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 18: Wonen – Dubbel 2 (W-D2)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen – Dubbel 2 (W-D2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dubbele woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangswegen en erfonthoudingswegen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen binnen deze bestemming mag maximaal het op de plankaart aantal dubbele woningen bedragen;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien het bouwperceel:
 1. kleiner is dan 250 meter² mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter², hiervan mag 35 meter² gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen;
 2. 250 meter² of groter is mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 meter², hiervan mag maximaal 50 meter² gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend dubbele woningen gebouwd worden;
- e. de voorgevel van de woningen met de aanduiding "trapsgewijze rooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd dient te worden;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan 1 zijde minimaal 3 meter te bedragen;
- g. de diepte van een dubbele woning mag maximaal 14 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw moet minimaal 3.25 meter bedragen en mag maximaal 10 meter bedragen;
- i. de hoofdgebouwen moeten met een plat dak worden uitgevoerd.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- l. in afwijking van het hiervoor bepaalde dienen carports achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel te worden opgericht;
- m. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,0 meter bedragen;
- n. de bijgebouwen moeten met een plat dak worden uitgevoerd;
- o. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- p. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m voor de voorgevel gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien de erker of entreeportaal aan de zijkant van het

hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- r. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- s. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen, en de oppervlakte daarvan mag maximaal 10 meter² bedragen.

18.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 18.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

18.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 18.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 18.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden

in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;

3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 19: Wonen - Gestapeld (W-G)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Gestapeld (W-G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding (ga);
- d. tuinen en erven;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangswegen en erfonthoudingswegen.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal gestapelde woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, indien geen bebouwingspercentage wordt aangegeven mag het bouwvlak 100% bebouwd worden;
- c. als maximale bouwhoogte van gebouwen geldt de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. de bouwhoogte van garageboxen ter plaatse van de aanduiding (ga) mag niet meer bedragen dan 3 meter;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- e. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidings betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

19.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 19.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

19.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 19.2 lid b toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende

bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;

3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 20: Wonen – Gestapeld 1 (W-G1)

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen – Gestapeld 1 (W-G1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. tuinen en erven;

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. toegangs- en erfonthoudingswegen.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag tot 100% met hoofdgebouwen worden bebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. het hoofdgebouw wordt plat afgedekt;
- d. het hoofdgebouw dient in 3 bouwlagen te worden gerealiseerd;
- e. de (bouw)hoogte bedraagt maximaal 12 m;
- f. bijgebouwen mogen niet worden gebouwd.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsgeleegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingsgeleegen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- h. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen.

20.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 20.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

20.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 20.2 lid f toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en

rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;

3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 21: Wonen - Vrijstaand (W-V)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand (W-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding (dv), uitsluitend in combinatie met de woonfunctie;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangs- en erfonthoudingswegen.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en wel zodanig, dat geen gebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht, tenzij:
 1. anders uit de kaart blijkt en/of
 2. de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
 3. de oprichting plaatsvindt in een samenhangend organisatorisch geheel (complexgewijs);
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 40% bebouwd worden; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- d. indien op de plankaart een maximaal bebouwingsoppervlakte is opgenomen geldt die tevens als de maximale toegestane oppervlakte;
- e. binnen de op de plankaart met Planzone I aangewezen gronden mag geen geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.
- f. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, tenzij op de plankaart een andere maximale goothoogte of hoogte is opgenomen, of tenzij de bestaande (goot)hoogte hoger is;
- g. indien op de plankaart een dakhelling is opgenomen geldt deze als minimale en/of maximale toegestane dakhelling.

Ter plaatse van de aanduiding (dv) gelden de volgende bepalingen:

- h. De bedrijfs- en/of dienstruimte moet worden opgericht tussen het woongedeelte en de Nieuw-Amsterdamsestraat;
- i. het parkeren voor personeel en bezoekers dient te geschieden op eigen terrein;
- j. de bedrijfs- en/of dienstruimte behorende bij de woning moet zodanig worden gesitueerd dat deze een (geluid)afschermende functie vervult ten opzichte van de woning. Deze afscherming moet zodanig zijn dat maximale geluidbelasting tengevolge het wegverkeer op de gevel van de woning niet meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- k. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

21.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 21.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

21.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 20.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 21.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

21.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door:

- a. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verkleinen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaï minder geluidgevolgen heeft voor de omgeving;
 - b. de op de plankaart aangegeven Planzone I te verwijderen, indien blijkt uit berekeningen dat het wegverkeerslawaaï geen beperkingen meer oplevert voor de omgeving.
2. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 22: Wonen - Vrijstaand 1 (W-V1)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand 1 (W-V1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd en wel zodanig, dat geen gebouw op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens mag worden opgericht, tenzij:
 1. anders uit de kaart blijkt en/of
 2. de hoogte ervan niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
 3. de oprichting plaatsvindt in een samenhangend organisatorisch geheel (complexgewijs);
- c. per bouwperceel mag niet meer dan 40% bebouwd worden; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, echter aan de zijde met de aanduiding gevellijn mag de goothoogte 5,5 meter bedragen;
- e. indien op de plankaart een dakhelling is opgenomen geldt deze als minimale en/of maximale toegestane dakhelling.

Voor het bouwen van andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- f. andere bouwwerken mogen worden opgericht tot een hoogte van maximaal 3,00 meter, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de hoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen, tenzij deze zijn gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van een hoofdgebouw, in welk geval de hoogte maximaal 1,00 meter mag bedragen.

22.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 22.3 onder 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

22.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 22.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 21.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 23: Wonen – Vrijstaand 2 (W-V2)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand 2 (W-V2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal vrijstaande woningen binnen deze bestemming mag maximaal het op de plankaart aangegeven aantal vrijstaande woningen bedragen;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien het (deel van het) bouwvlak behorende bij het bouwperceel van de woning:
 1. kleiner is dan 250 meter² mag 50% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 100 meter², hiervan mag 35 meter² gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen;
 2. tussen de 250 meter² en 500 meter² bedraagt mag 40% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 150 meter², hiervan mag 50 meter² gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen;
 3. 500 meter² of groter is mag 30% van het bouwvlak bebouwd worden, met een maximum bebouwing tot 200 meter², hiervan mag 75 meter² gebruikt worden ten behoeve van vrijstaande bijgebouwen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van de woningen met de aanduiding "trapsgewijze rooilijn" dient haaks op de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd te worden waarbij één hoek van het hoofdgebouw in de gevellijn gesitueerd dient te worden;
- f. de diepte van een vrijstaande woning mag maximaal 14 meter bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw moet minimaal 3,0 meter bedragen en mag maximaal 10 meter bedragen;
- i. de hoofdgebouwen moeten met een plat dak worden uitgevoerd.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- k. bijgebouwen dienen minimaal 5 meter achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- l. de afstand van een aangebouwd bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen;
- m. carports dienen achter de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,0 meter bedragen;
- o. aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- p. de bijgebouwen moeten met een plat dak worden uitgevoerd;
- q. bijgebouwen in de vorm van erkers of entreeportalen mogen tot 1 m voor de voorgevel gerealiseerd worden met een maximale breedte van 70 % van de gevelbreedte met dien verstande dat indien de erker of entreepootaal aan de zijkant van het hoofdgebouw gerealiseerd wordt deze niet aan de zijde van het bijgebouw gerealiseerd wordt.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- r. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- s. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen.

23.3 Nadere eisen

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 23.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

23.4 Ontheffing van de bouwregels

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 23.2 lid b en c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 23.1 en .het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 24: Wonen – Vrijstaand 3 (W-V3)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Vrijstaand 3 (W-V3) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding (dv), uitsluitend in combinatie met de woonfunctie;
- d. tuin en erven;

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. toegangs- en erfonthoudingswegen;

24.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan in het bouwvlak staat aangegeven, met dien verstande dat het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter² mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter² mag de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter² bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9,5 meter, danwel de bestaande goot-en bouwhoogte die aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 35°, danwel de bestaande dakhelling die aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag maximaal 75 meter² bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter² mag de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 100 meter² bedragen;
- i. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- j. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- k. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- n. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot 1 meter achter de gevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- o. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- p. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

24.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 24.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

24.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 24.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mogen worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van - en vertoon van een medische indicatie;
 - b. artikel 24.2 lid c en toestaan dat maximaal 20 meter² extra bebouwing mag worden opgericht voor overkappingen, welke vanaf 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden opgericht en de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
 - c. artikel 24.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
 - d. artikel 24.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen buiten het bouwvlak op het zij- en achtererf opgericht mogen worden;
 - e. artikel 24.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - f. artikel 24.1 en het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;

- vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
- 2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
- 3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 25: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalige agrarische bedrijf;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen met kenmerken van een voormalige agrarische bedrijf, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd; indien in de bestaande situatie sprake is van een groter bebouwd oppervlakte dan geldt dit als maximum;
- c. indien de aanduiding karakteristiek (ka) is opgenomen dient de huidige hoofdvorm van het hoofdgebouw te worden gehandhaafd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. de bouwhoogte, de goothoogte en de dakhelling dienen te worden gebouwd overeenkomstig de waarden zoals op de plankaart is aangegeven, danwel indien geen bouw- en goothoogte en dakhelling is aangegeven de bestaande maten;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief bijgebouwen, mag maximaal 250 meter² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
- g. per voormalige agrarische bedrijf is één woning toegestaan;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 100 meter² bedragen;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- j. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- l. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- m. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevel maximaal 2 meter mag bedragen;
- n. overkappingen zijn uitsluitend toegestaan vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- o. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen, en de oppervlakte daarvan mag maximaal 10 meter² bedragen.

25.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 25.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

25.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 25.2 lid f en toestaan dat maximaal 30 meter² aan extra gebouwen mag worden opgericht voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van een medische indicatie;
 - b. artikel 25.1 en voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van een aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toestaan, waarbij de volgende bepalingen gelden:
 - i. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - ii. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - iii. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
 - iv. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - v. maximaal 40% van het te bebouwen vloeroppervlak mag gebruikt worden voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 50 meter²;
 - vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
 - vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter² bij of aan de woning worden geplaatst;
 - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen:
 - a. de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 wooneenheden;

- b. de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
 - c. de (bedrijfs)bebouwing van de Voormalige Agrarische Bebouwing met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in bijlage 1 van deze regels deel uitmakende staat van inrichtingen categorie 1 en 2 of als uit een onafhankelijk advies blijkt dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
2. De hierboven beschreven activiteiten mogen uitgevoerd worden met dien verstande dat:
- a. de activiteiten, genoemd onder artikel 25.6 lid 1b en 1c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
 - b. het gebruik niet aanvaardbaar is indien door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke bebouwing;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - d. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 25.6, lid 1b en 1c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 - e. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
 - f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - g. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
 - h. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
 - i. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 26: Wonen - Woonwagens (W-WG)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonwagens (W-WG) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagenstandplaatsen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. toegangs- en erfonthoudingswegen.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen maximaal 10 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. per woonwagenstandplaats, mag met inbegrip van de woonwagen, maximaal 70 procent worden bebouwd;

voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijerfscheiding dient minimaal 2 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- f. per woonwagenstandplaats mag maximaal 15 meter² bijgebouwen gerealiseerd worden;
- g. de bijgebouwen dienen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- h. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 meter mag bedragen;
- i. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met een maximaal vloeroppervlak van 15 meter².

26.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;
 - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 26.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

26.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 26.2 lid a en toestaan dat maximaal 11 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd worden;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Dubbelbestemmingen**Artikel 27: Leiding - Gas (L-G)****27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Leiding - Gas (L-G) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding(en) met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangeduide ondergrondse aardgastransportleiding mag niet worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van het openbaar nut met een maximale oppervlakte van 25 meter² en een goothoogte van 3 meter per gebouw.
- b. binnen de in Tabel 1 opgenomen toetsingsafstanden van de op de kaart aangeduide aardgastransportleidingen mogen geen (nieuwe) woningen en bijzondere objecten categorie I en II worden gebouwd. Deze voorgeschreven afstanden zijn niet van toepassing bij:
 - i. het veranderen, vernieuwen, alsmede het vergroten van bestaande woningen en bijzondere objecten categorie I en II;
 - ii. het vervangen en verplaatsen van bestaande woningen en bijzondere objecten categorie I en II, mits daarbij de afstand tot de betreffende leiding met niet meer dan 10 meter wordt verkleind.

Leidingnummer	Trace Naam	Diepte ligging	Toetsingsafstand woningen en bijzondere objecten categorie I en II	Minimale bebouwingsafstand voor een woonwijk, flatgebouwen en bijzondere objecten categorie I	Minimale bebouwingsafstand voor vrijstaande woningen, lintbebouwing loodrecht op de leiding en bijzondere objecten categorie II
N-525-60-KR-030 en 031	16" leiding Westerbork - Emmen	Ca. 1,2 meter	40 meter	7 meter	5 meter

Tabel 1

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. Op het tracé van de aardgastransportleidingen mogen uitsluitend andere- bouwwerken, ten behoeve van de gasvoorziening worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

27.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
 - a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. cultuurhistorie;
 - d. de verkeersveiligheid;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - g. milieusituatie;

- h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
- 2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 27.3 lid 1 dienen de Algemene procedureregels in artikel 34.1 te worden betrokken.

27.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 27.2 lid b van de toetsingsafstanden voor woningen en bijzondere objecten, opgenomen in Tabel 1, ten behoeve van de (ver)bouw van woningen en bijzondere objecten categorie I en II in verband met planologische, technische en economische belangen, mits de minimale bebouwingsafstanden, volgens Tabel 1, ter weerszijden van de op de plankaart aangeduide Leiding- Gas, in acht worden genomen. Alvorens ontheffing te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

27.6 Aanlegvoorschriften

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
 - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 - c. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting;
 - d. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 - e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen;
 - f. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden,
 - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - h. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 27.6 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - a. die het normale onderhoud, gebruik en beheer van de ondergrondse aardgastransportleiding betreffen
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
3. Voorzover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtingsplan) zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
4. Burgemeester en Wethouders verlenen de vergunning ten behoeve van de onder 1 bedoelde werken of werkzaamheden, mits de overige bepalingen van dit bestemmingsplan zich daartegen niet verzetten. Alvorens aanlegvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies bij de leidingbeheerder ingewonnen;
5. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden tot een beschadiging van de leiding kunnen leiden en/of gevaar kunnen opleveren.

Artikel 28: Waarde - Archeologie (WR-A)

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie (WR-A) (zie plankaart nummer 07.119B) bestemde gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarde in een archeologisch waardevol gebied.

28.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt dat op de tot archeologisch waardevol gebied bestemde gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van de verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

28.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 28.2 voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningsvrij kunnen worden uitgevoerd;
 - b. artikel 28.2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, voor zover artikel 28.3 lid 1a niet van toepassing is, waarbij aan de (reguliere) bouwvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
 - i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - iii. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. De ontheffingen, genoemd in artikel 28.3 lid 1a en 1b, worden niet eerder verleend dan dat de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
3. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan de provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 28.3 lid 2;
4. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

28.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 meter² of meer bedraagt;
 - c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het zoeken naar delfstoffen;
 - g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;

- i. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - j. het scheuren van grasland;
 - k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 28.4 lid 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
 3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 4. De in artikel 28.4 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan dat:
 - a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. het rapport/ advies ter beoordeling is voorgelegd aan een archeologische deskundige en deze positief adviseert. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de aanlegvergunning niet verleend.
 5. Voor zover de in artikel 28.4 lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties
 6. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 28.4 lid 5;
 7. De in artikel 28.4 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer:
 - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de archeologische waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
 - b. een negatief advies van de deskundige wordt verleend.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening:
 - a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;
 - b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
 - c. aan gronden met de dubbelbestemming Waarde – Archeologisch Aandachtsgebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt.

Artikel 29: Waarde – Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA)

29.1 Bestemmingsomschrijving

De Waarde - Archeologisch Aandachtgebied (WR-AA) (zie plankaart nummer 07.119B) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in een archeologisch aandachtsgebied.

29.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en ander bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. op de als archeologisch aandachtsgebied bestemde gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd;
2. het gestelde in artikel 29.2 lid 1 geldt niet voor:
 - a. verbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
 - b. de bouw van een gebouw of ander bouwwerk tot maximaal 500 meter², waarbij het gaat om een totaal aan te verstoren bodemoppervlak binnen een plangebied of bouwvlak van een samenhangend project dat niet opgedeeld kan worden in deeluitwerkingen.

29.3 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. artikel 29.2 voor herbouw met dezelfde maatvoering als het oorspronkelijke bouwwerk, dat wil zeggen dat de funderingen dezelfde horizontale en verticale afmetingen hebben of wanneer werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
 - b. artikel 29.2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 500 meter²; mits de aanvrager, van een reguliere bouwvergunning, zoals bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, een archeologisch (inventariserend) onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij, in het belang van de archeologische monumentenzorg, aan de vrijstelling de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:
 - i. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - ii. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - iii. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
2. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk heeft verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalft de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 29.3 onder 1 sub b;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

29.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 meter² of meer bedraagt;
 - c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;

- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het zoeken naar delfstoffen;
 - g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - i. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - j. het scheuren van grasland;
 - k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 29.4 lid 1 is niet van toepassing op werken en / of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 - b. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 - c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
 3. Voor zover voor meerdere werken en / of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 4. De in artikel 29.4 lid 1 bedoelde vergunning wordt niet eerder verleend dan dat:
 - a. de aanvrager een rapport/advies heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. het rapport/ advies ter beoordeling is voorgelegd aan een archeologische deskundige en deze positief adviseert. Bij een negatief advies van de deskundige wordt de aanlegvergunning niet verleend.
 5. Voor zover de in artikel 29.4 lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties
 6. Alvorens tot onderzoek over te gaan kan een archeoloog in dienst van de gemeente, een provinciaal archeoloog, of hiermee gelijk te stellen archeologische deskundige advies worden gevraagd omtrent de noodzaak tot onderzoek, indien deze schriftelijk verklaard dat een onderzoek niet noodzakelijk is vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 29.4 lid 5;
 7. De in artikel 29.4 lid 1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer:
 - a. de voorgenomen werken, of werkzaamheden de archeologische waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen;
 - b. een negatief advies van de deskundige wordt verleend.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening:
 - a. de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat in de desbetreffende gronden geen archeologische waarden meer aanwezig zijn;

- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt;
- c. aan gronden met de dubbelbestemming archeologisch aandachtsgebied de dubbelbestemming archeologisch waardevol gebied toe te kennen, indien een archeologisch onderzoek dit, gelet op de ter plaatse aanwezige waarden, rechtvaardigt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30: Anti-dubbelregel

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

Artikel 31: Algemene gebruiksregels

1. Tot een strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf en/of tippelzone;
 - b. het plaatsen van of geplaatst houden van onderkomens;
 - c. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan van gebruiksklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - e. het storten, opslaan, opgeslagen houden of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
 - f. geluidszoneringplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer;
 - g. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de ontheffing is verleend.

Artikel 32: Algemene aanduidingsregels

32.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – geur" geldt de bescherming van geurgevoelige objecten.

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Het is verboden om binnen de geurcontouren 7 ge/m³ als 98 percentiel, 3 ge/m³ als 98 percentiel, 2 ge/m³ als 98 percentiel en 1 ge/m³ als 98 percentiel zoals aangegeven op de plankaart geurgevoelige objecten te bouwen.

32.3 Ontheffing

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
 - a. Artikel 32.2 lid a en toestaan dat incidentele geurgevoelige objecten worden gebouwd binnen de 1 ge/m³ als 98 percentiel zoals aangegeven op de plankaart;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen door:
 - a. de op de plankaart aangegeven geurcontouren te verkleinen, indien blijkt uit de milieuvergunning van de rioolwaterzuiveringsinstallatie dat de werking van de rioolwaterzuiveringsinstallatie minder geurgevolgen heeft voor de omgeving;
 - b. de op de plankaart aangegeven geurcontouren te verwijderen, indien de rioolwaterzuiveringsinstallatie ter plaatse is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de rioolwaterzuiveringsinstallatie op korte termijn wordt voortgezet.
2. De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij onder anderen wordt gekeken naar de aspecten stof, geur, geluid, archeologie en ecologie. Hierbij is de milieuwetgeving en de wetgeving rond archeologie en water het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 33: Algemene ontheffingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepalingen in deze regels ontheffing kan worden verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing verlenen voor:
 - a. het afwijken van de voorgeschreven maten, afmetingen, afstanden en percentages met maximaal 10%;
 - b. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen, kunstwerken van artistieke aard en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
 - i. de goothoogte van een gebouw maximaal 3.00 meter mag bedragen;
 - ii. de oppervlakte van een gebouw maximaal 25 meter² mag bedragen;
 - iii. de bouwhoogte van een ander bouwwerk maximaal 10.00 meter mag bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, welke in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering maximaal 3.00 meter bedraagt;
 - d. het in geringe mate, doch maximaal 5.00 meter afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
 - e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - f. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven van het bouwvlak, maximaal 2.00 meter;
 - g. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - h. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van maximaal 25.00 meter met dien verstande dat:
 - i. als het gaat om antennes naar het oordeel van burgemeester en wethouders te noodzaak daartoe voldoende is aangetoond.
 - i. het overschrijden van de gevellijn door:
 - i. erkers, balkons, luifels en bordessen tot maximaal 1 meter, over de gehele breedte van de voorgevel;
 - ii. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 meter² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in het eerste lid genoemde ontheffingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast. In de afweging om ontheffing te verlenen worden in ieder geval de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen in acht genomen. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de ontheffing niet verleend;
3. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de Algemene procedureregels in artikel 34.1 in acht te worden genomen.

Artikel 34: Algemene procedureregels

34.1 Procedure regels bij ontheffing en nadere eisen

1. Indien toepassing wordt gegeven aan één van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden of nadere eisen, dienen daarbij de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:
 - a. het ontwerp van een besluit tot ontheffing of het stellen van nadere eisen als bedoeld in de regels van dit plan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
 - b. Burgemeester en Wethouders maken de tervisielegging bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid;
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen de voorgenomen ontheffing;
 - d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. Burgemeester en Wethouders delen de beslissing omtrent de onder a bedoelde aanvraag mee aan de aanvrager en, zo die er zijn, aan de indieners van zienswijzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

Artikel 35: Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 de 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.
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%.
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 overgangsbepalingen van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

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.
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.
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.
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.

35.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 35.2 geldt niet voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

35.4 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 36: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Emmen, Rietlanden".

Vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad vanPM.....

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl, voorzitter

Bijlage 1 Staat van inrichtingen “Emmen, Rietlanden” ten behoeve van verspreide bedrijven

De Staat van inrichtingen “Emmen, Rietlanden” is gebaseerd op de publicatie van de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG, 16 april 2007) *Bedrijven en milieuzonering. Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk*. ISBN 9789012117333.