

*Regels bestemmingsplan  
Erica  
Gemeente Emmen*

**Regels**

Kaartnummers: 07.115 A I t/m VI;  
07.115 B;  
07.115 C.

Vastgesteld d.d.: .....



## INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS .....	2
Artikel 1: Begrippen .....	2
Artikel 2: Wijze van meten .....	13
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS.....	14
Artikel 3: Agrarisch (A).....	14
Artikel 4: Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2).....	16
Artikel 5: Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3).....	19
Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 5 (B- 5).....	22
Artikel 7: Bos (BO) .....	25
Artikel 8: Centrum (C).....	27
Artikel 10: Groen (G) .....	32
Artikel 11: Horeca-1 (H-1) .....	34
Artikel 12: Horeca-2 (H-2) .....	35
Artikel 13: Horeca-3 (H-3) .....	38
Artikel 14: Maatschappelijk (M).....	41
Artikel 15: Recreatie-Volkstuin (R-V) .....	43
Artikel 16: Sport (S) .....	44
Artikel 17: Verkeer (V).....	46
Artikel 18: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V) .....	47
Artikel 19: Water (WA).....	48
Artikel 20: Wonen-Aaneengesloten (W-A) .....	50
Artikel 21: Wonen – Twee aaneen (W-TAE) .....	53
Artikel 22: Wonen - Gestapeld (W-G) .....	56
Artikel 23: Wonen - Vrijstaand (W-V).....	58
Artikel 24: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB) .....	62
Dubbelbestemmingen .....	66
Artikel 25: Leiding- Gas (L-G) .....	66
Artikel 26: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA).....	69
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS .....	72
Artikel 27: Anti-dubbeltelbepaling.....	72
Artikel 28: Algemene gebruiksregels .....	73
Artikel 29: Algemene aanduidingsregels.....	74
Artikel 30: Algemene ontheffingsregels.....	75
Artikel 31: Algemene procedureregels .....	76
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	77
Artikel 32: Overgangsrecht .....	77
Artikel 33: Slotregel .....	78
Bijlage 1: Staat van inrichtingen Erica ten behoefte van verspreide bedrijven .....	80

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

---

### **Artikel 1: Begrippen**

1. de plankaart 07.115 -A, op schaal 1: 1000, regelende de bestemmingen;  
07.115 -B, op schaal 1: 5000, regelende de archeologische dubbelbestemming;  
07.115 -C, op schaal 1: 200, regelende de dwarsprofielen.
2. plan: het bestemmingsplan Erica 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 regels deel uitmakende "staat van bedrijven" en van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering".
4. aanduiding: een op de plankaart 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. achtergevel: gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;
8. agrarisch bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
9. agrarisch dienstverlenend bedrijf: een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten voor agrarische bedrijven;

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 10. | 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;  |
| 11. | ander(e) bouwwerk(en):                      | een bouwwerk, geen gebouw zijnde;  |
| 12. | andere geluidsgevoelige gebouwen:           | andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.   |
| 13. | andere werk(en):                            | een werk, geen bouwwerk zijnde;  |
| 14. | antennedragers:                             | antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;   |
| 15. | 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;  |
| 16. | archeologisch aandachtsgebied:              | een gebied waar zich in de bodem met het oog op de bewoningsgeschiedenis beschermingswaardige voorwerpen of sporen van vroegere samenlevingen kunnen bevinden;   |
| 17. | 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;  |
| 18. | bebouwing:                                  | één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;   |
| 19. | bebouwingsgrens:                            | een op de plankaart aangegeven lijn die, door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn toegestaan;  |
| 20. | 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; |
| 21. | bedrijfsgebouw:                             | een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;  |
| 22. | beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:     | de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;   |

23. **bestaand:** bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
24. **bestaande bebouwing:** bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;
25. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
26. **bestemmingsvlak:** een op de plankaart bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
27. **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;
28. **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;
29. **bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
30. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
31. **bouwperceelgrens:** een grens van een bouwperceel;
32. **bouwvlak:** een op de plankaart 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. **culturele instelling:** instellingen zoals theaters, bioscopen, poppodia, musea en andere in aard en omvang gelijke instellingen;
35. **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;
36. **dagrecreatie:** een verblijf buiten de eigen woning langer dan 2 uur voor recreatieve doeleinden doorgebracht zonder overnachting;
37. **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;
38. bedrijfswoning: een woning in of bij een dienst- of bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
39. 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;
40. dienstverlening: het al dan niet bedrijfsmatig het 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;
41. ecologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde , gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;
42. erf: Het binnen de (woon)bestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel;
43. erfscheiding: een scheiding tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een daarop aansluitende bestemming;
44. 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;
45. escortbedrijf: het bedrijfsmatig aanbieden van prostitutiediensten die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte van het escortbedrijf wordt uitgeoefend;
46. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
47. geluidswerende voorzieningen: geluidsreducerende constructie/ bouwwerk in de vorm van voorzieningen zoals geluidsschermen,

- geluidswallen of aan deze constructies gelijk te stellen bouwwerk/ constructie;
48. geluidzoneringsplichtige inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;
49. gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;
50. gevellijn: de lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;
51. 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;
52. grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en volgrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groei-kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;
53. hogere grenswaarde: een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het besluit geluidhinder spoorwegen;
54. 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;
55. horeca 1 tot en met 5: een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, te onderscheiden in:
- 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;



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;

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;

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;

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;

56. horeca-inrichting: horecabedrijf, -zaak, -etablissement;
57. houtteelt: de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;
58. incidentele bebouwing: onder incidentele bebouwing worden verstaan vrijstaande woningen verspreid over een groot gebied en lintbebouwing;
59. infrastructurele voorzieningen: voorzieningen zoals wegen, bruggen, vliegvelden, havens, enz;
60. intensieve boomkwekerij: een gebied, al of niet geheel met glas en/of tunnelkassen overdekt en uitsluitend ingericht voor de teelt in potten of containers op containervelden en/of in de vollegrond;
61. kampeermiddel  
a. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;  
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte

- daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
62. 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 tijdsperiode;
63. kleinschalig kamperen: kamperen, in de vorm van medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie voor kampeermiddelen op erven;
64. luifel: elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekte, niet met wanden omsloten ruimte vormt;
65. 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, begraafplaatsen, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele instellingen, verenigingsleven, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie;
66. 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;
67. mestopslagplaats: een constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal voor de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet inbegrepen een mestkelder, zijnde een volledige bak, die is gecombineerd met een gebouw;
68. milieusituatie: de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;
69. natuurlijke waarde: de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in

- onderlinge samenhang;
70. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: vormen van agrarisch bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals kalvermesterijen, pluimveehouderijen, varkensfokkerij, varkensmesterij, champignonkwekerij e.a. naar de aard hiermee te vergelijken bedrijven die niet afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
71. 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;
72. nutsvoorzieningen/ of nutsbedrijven en semi-openbare nutsvoorzieningen: voorzieningen ten dienste van openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, 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;
73. onderkomen(s): voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, caravans en tenten;
74. onderwijs voorzieningen: voorzieningen voor de huisvesting van onderwijs, waaronder ook peuterspeelzalen en kinderopvang;
75. openbaar water: alle wateren in de gemeente Emmen die, al dan niet met enige beperking, voor het publiek bevaarbaar of anderszins toegankelijk zijn;
76. openluchtrecreatie: dat gedeelte van de totale vrijetijdsbesteding dat in de openlucht (buiten de woonkern) plaatsvindt;
77. overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand, bijvoorbeeld een carport;
78. perceelsgrens: de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;
79. planzone: De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring aangegeven gebieden, waarvoor aanvullende bepalingen gelden;
80. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met derden tegen vergoeding;

81. 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, sexautomaten-hal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt uitdrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie;
82. randassortimentsartikelen: artikelen, die niet behoren tot het hoofdassortiment van een detailhandelsbedrijf, maar daar wel ondersteunend aan zijn, zoals accessoires;
83. 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;
84. recreatief medegebruik: een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
85. serre: zie erker een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaand uit een lichte constructie met een overwegend transparante uitstraling;
86. sexinrichting: zie 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, sextheater, seksbioscoop, sexautomaten-hal, bordeel of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar. Onder prostitutiebedrijf en/of escortbedrijf wordt nadrukkelijk niet begrepen de thuisprostitutie.
87. slopen: het geheel of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk;
88. 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;
89. staat van bedrijven: een lijst van bedrijven bevattende informatie over de bedrijven die zijn toegestaan binnen het plangebied. De lijst is als bijlage bij de voorschriften opgenomen;

90. 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;
91. 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;
92. 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;
93. voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is;
94. 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 gevellijnen aanwezig zijn;
95. waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers, etc.;
96. 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;
97. 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 bermen of zijkanten, vallen in beginsel onder het begrip weg;
98. wonen voormalig agrarisch bebouwing: een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;
99. woning aaneengebouwd (rijwoning): een grondgebonden woning die met andere gelijkvormige huizen onder een kap of in een rij staat;

100. woning twee-aaneen: een woning op slechts 1 zijde gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens waaronder ook begrepen geschakelde woningen;
101. woning vrijstaand: een grondgebonden woning waarbij het hoofdgebouw vrij staat van naast gelegen hoofdgebouwen;
102. woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
103. wooneenheid: afzonderlijk bewoonbaar gedeelte van een appartementengebouw, woonboerderij e.d.;
104. 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;
105. zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is;
106. 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. 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;
- d. 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.
- e. afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:  
de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;
- f. bebouwing op plankaart:  
de op de plankaart aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;
- g. bebouwingspercentage:  
een in het bouwvlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- h. 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);
- i. 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 (A)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische gronden;
- b. recreatief medegebruik voor een ijsbaan voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ijs)";
- c. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding "(kk)", inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

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

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen alleen gebouwen worden opgericht ten behoeve van de aanduidingen "(ijs)" en "(kk)";

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van erfscheidingen 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 erfscheidingen 1 meter achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;

#### 3.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
  1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. cultuurhistorie;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de sociale veiligheid;
  6. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  7. milieusituatie;
  8. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 3.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

#### 3.4 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, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
  - 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 aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting, erfbepanting uitgezonderd;
2. Het verbod als bedoeld in artikel 3.4 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. 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 onder artikel 3.4 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: Bedrijf- milieucategorie 2 (B- 2)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 2 "(B- 2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / per jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- d. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(vm)";
- e. een zend-/ontvangstinstallatie die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(zo)";
- f. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- g. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de daarbij behorende:

- h. andere bouwwerken;
- i. (erf)toegangswegen en inritten;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. tuin, erven.

### **4.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;
- g. danwel de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van een (bedrijfs)woning en bijgebouwen ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- j. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;

- k. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- l. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- m. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,
- r. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- s. 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 voorgevellijn, 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;
- t. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- u. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- v. antennemasten, met uitzondering van antennemasten voor openbare mobiele telefonie, uitsluitend op of aan bedrijfsgebouwen mogen worden gemonteerd tot een maximale bouwhoogte (inclusief de bouwhoogte van het gebouw en zend- en ontvangstapparatuur) van 12 meter.

#### **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 31 te worden betrokken.

#### **4.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 4.1 lid a en toestaan dat andere bedrijven die in aard en omvang gelijk zijn aan de milieucategorie 2 bedrijven op de bijgevoegde Staat van inrichtingen zich mogen vestigen binnen de voor Bedrijf milieucategorie 2, bestemde gronden met uitzondering van detailhandelsbedrijven, bedrijven met een risicocontour van 10<sup>-6</sup> en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningbesluit milieubeheer;
  - b. artikel 4.2 lid a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;

- c. artikel 4.2 lid h en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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;
  - d. artikel 4.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - e. artikel 4.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - f. artikel 4.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - g. artikel 4.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
  - h. artikel 4.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 4.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor:
  - a. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 2 (B-2) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand (W-V) [volgens de regels van artikel 23]
2. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 5: Bedrijf- milieucategorie 3 (B- 3)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 3 "(B- 3)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven in de milieucategorie 3.2, voor de specifiek bestemde bedrijven die respectievelijk op de plankaart met de volgende aanduidingen zijn aangeduid: timmerwerkplaats (sb-t), autosloperij (sb-asl), zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risico-contour van  $10^{-6}$  / jaar, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met de daarbij behorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. (erf)toegangswegen en inritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. tuin, erven.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;
- g. danwel de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per bedrijf is één bedrijfswoning is toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- j. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- k. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;

- l. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- m. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,
- r. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- s. 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 voorgevellijn, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- t. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- u. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- v. antennemasten, met uitzondering van antennemasten voor openbare mobiele telefonie, uitsluitend op of aan bedrijfsgebouwen mogen worden gemonteerd tot een maximale bouwhoogte (inclusief de bouwhoogte van het gebouw en zend- en ontvangstapparatuur) van 12 meter;

### **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 31 te worden betrokken.

### **5.4 Ontheffing**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 5.2 lid a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
  - b. artikel 5.2 lid h en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning mogen worden opgericht voor noodzakelijk voorzieningen in het licht van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitsluitend op grond van en vertoon van een medische indicatie;
  - c. artikel 5.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - d. artikel 5.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;

- e. artikel 5.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - f. artikel 5.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
  - g. artikel 5.2 lid s en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 5.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor:
  - a. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 3 (B-3) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Bedrijf - milieucategorie 2 (B-2) (volgens de voorschriften van artikel 4) waar bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, deel uitmakend van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van inrichtingen of indien uit een onafhankelijk advies blijkt, dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, zijn toegestaan;
  - b. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 3 (B-3) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand (W-V) [volgens de regels van artikel 23].
2. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 6: Bedrijf- milieucategorie 5 (B- 5)**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Bedrijf- milieucategorie 5 "(B- 5)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar en geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijven in de milieucategorie 5.2, voor het specifiek bestemde bedrijf dat op de plankaart met de volgende aanduiding is aangeduid: afvalverwerkingsbedrijf met puinbreker (sb-pb), zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van risicovolle inrichtingen met een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting- en vergunningsbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de daarbij behorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. geluidswal met een maximale hoogte van 6 meter;
- i. geluidsscherm;
- j. (erf)toegangswegen en inritten;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. tuin, erven.

### **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. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een gebouw mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de dakhelling van gebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;
- g. danwel de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per bedrijf is één bedrijfswoning is toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)", tenzij in de bestaande situatie twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer



- bedraagt in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- j. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
  - k. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
  - l. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
  - m. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen danwel de bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag maximaal 75 meter<sup>2</sup> bedragen en mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen,
- r. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- s. de puinbreekinstallatie is uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven strook grond toegestaan met de aanduiding "(sb-pb)";
- t. 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;
- u. de bouwhoogte van een geluidscherm aan de westzijde van de inrit van het terrein mag maximaal 1.5 meter bedragen;
- v. de lengte van een geluidscherm aan de westzijde van de inrit van het terrein mag maximaal 30 meter bedragen;
- w. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- x. de bouwhoogte van andere bouwwerken (incl. reclamezuilen, exclusief antennemasten), mag maximaal 6 meter bedragen;
- y. antennemasten, met uitzondering van antennemasten voor openbare mobiele telefonie, uitsluitend op of aan bedrijfsgebouwen mogen worden gemonteerd tot een maximale bouwhoogte (inclusief de bouwhoogte van het gebouw en zend- en ontvangstapparatuur) van 12 meter.

### **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 31 te worden betrokken.

#### **6.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 6.2 lid a en toestaan dat een bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet wordt vermeerderd;
  - b. artikel 6.2 lid h en toestaan dat 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen 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;
  - c. artikel 6.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - d. artikel 6.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - e. artikel 6.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van een bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - f. artikel 6.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
  - g. artikel 6.2 lid v en toestaan dat overkappingen vanaf de voorgevel van de (bedrijfs)woning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 6.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

#### **6.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor:
  - a. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 5 (B-5) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Bedrijf - milieucategorie 2 (B-2) [volgens de voorschriften van artikel 3] waar bedrijven met milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan, deel uitmakend van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van inrichtingen of indien uit een onafhankelijk advies blijkt, dat het gaat om een hiermee wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, zijn toegestaan;
  - b. de bestemming Bedrijf - milieucategorie 3 (B-5) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand (W-V) [volgens de regels van artikel 23].
2. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 7: Bos (BO)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor bos "(BO)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, inclusief recreatief medegebruik;
- b. houtproductie;
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- d. andere bouwwerken;
- e. fiets- en wandelpaden;
- f. groenvoorzieningen en open terreinen;
- g. kunstwerken van artistieke aard;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sport en speelgelegenheden.

### **7.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van een ander bouwwerk en kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 3 meter bedragen en maximaal 15 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan;

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

### **7.4 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, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen;
  - b. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - c. het kweken van bomen en fruitteelt, voor zover het een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1 hectare betreft;
  - 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 aanleggen van houtopstanden en (lijnvormige) beplanting;
  - g. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd.
2. Het verbod als bedoeld in artikel 7.4 lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - a. nodig zijn voor de aanleg van geluidswallen en geluidschermen, 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 a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien 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.
5. De in artikel 7.4 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 8: Centrum (C)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Centrum "(C)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals bedoeld in de bijgevoegde Staat van inrichtingen, bijlage 1, met uitzondering van bedrijven met een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  / jaar, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in het Inrichting -en vergunningenbesluit milieubeheer, en vuurwerkbedrijven;
- d. dienstverlenende bedrijven;
- e. medische voorzieningen;
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. horecavoorzieningen categorie H(1) en H(2);
- h. kantoren;
- i. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- j. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende andere bouwwerken;

- k. (erf)toegangswegen en inritten;
- l. groenvoorzieningen;
- m. pleinen en erven;
- n. fietsenstallingen en parkeervoorzieningen;
- o. sport en speelgelegenheden;
- p. kunstwerken van artistieke aard;
- q. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. voet- en fietspaden.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. 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 en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van een hoofdgebouw is de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter vanaf de gevellijn bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- g. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- i. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de (bedrijfs)woning te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- 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 van 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 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;
- n. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de gevellijn, 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 meter<sup>2</sup> bedragen;
- p. in afwijking van artikel 8.2, lid p mag de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard maximaal 10 meter bedragen;
- q. luifels aan een hoofdgebouw moeten binnen het bouwvlak worden aangebracht, mogen niet buiten de gevellijn uitsteken en mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

### **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 31 te worden betrokken.

### **8.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 8.2 lid a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
  - b. artikel 8.2 lid d en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 9 meter;
  - c. artikel 8.2 lid e en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 12 meter;
  - d. artikel 8.2 lid i en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van
  - e. het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - f. artikel 8.2 lid n en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - g. artikel 8.2 lid q en toestaan dat luifels aan een hoofdgebouw maximaal 3 meter uitsteken buiten de gevellijn;
2. De toepassing van de in artikel 8.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 9: Detailhandel (DH)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor detailhandel "(DH)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Detailhandel;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- d. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. toegangswegen, groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 4,5 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 8 meter mag bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen dient minimaal 15 graden te bedragen;
- g. danwel de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per perceel is één bedrijfswoning toegestaan zover de gronden zijn aangeduid met "(bw)";
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen;
- j. de voorgevel van de bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht;
- k. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- l. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- m. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- n. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- o. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- p. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- r. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;



Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- s. 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;
- t. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- u. de bouwhoogte van een ander bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;

### **9.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - 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 9.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

### **9.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 9.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij (bedrijfs)woningen 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 9.2 lid f en toestaan dat de dakhelling van bedrijfsgebouwen minder dan 15 graden mag te bedragen;
  - c. artikel 9.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - d. artikel 9.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - e. artikel 9.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - f. artikel 9.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
  - g. artikel 9.2 lid s en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van de bedrijfswoning gerealiseerd mogen worden;
2. De toepassing van de in artikel 9.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 10: Groen (G)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Groen "(G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een dierenweide, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(dw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. andere bouwwerken;
- f. kunstwerken van artistieke aard;
- g. in- en uitritten,
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fiets- en voetpaden;
- j. sport- en speelgelegenheden;
- k. straatmeubilair;
- l. andere werken;
- m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding dierenweide "(dw)";
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- d. de goothoogte van een gebouw is de bestaande goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw is de bestaande bouwhoogte;
- f. de dakhelling van een gebouw is de bestaande dakhelling;
- g. de afstand van een gebouw tot de zijdelangse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- h. de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 12 meter bedragen en maximaal 20 meter<sup>2</sup> oppervlakte beslaan;
- i. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 7 meter bedragen en maximaal 25 meter<sup>2</sup> oppervlakte beslaan;
- j. voor vlaggenmasten en lichtmasten geldt een maximale hoogte van 10 meter;
- k. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - 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 31 te worden betrokken.

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 11: Horeca-1 (H-1)**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Horeca-1 (H-1) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca-inrichting categorie 1;
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voorzover de gronden zijn bestemd als "Archeologisch aandachtsgebied (Aa)" (artikel 26);
- c. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

### **11.2 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;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:

- c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw is de bestaande dakhelling;

### **11.3 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 11.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied (V-V) voor zover deze voldoet aan de bouwregels gesteld in artikel 18;
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 het toetsingskader. Indien de waarden/belangen als genoemd onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 12: Horeca-2 (H-2)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Horeca-2 "(H-2)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca - inrichting categorie 1 en 2;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- d. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- e. andere bouwwerken;
- f. tuin en erven;
- g. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **12.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van een bedrijfsgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte ;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- g. de dakhelling van het bedrijfsgebouw is de bestaande dakhelling;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- h. per horeca-inrichting is één bedrijfswoning toegestaan;
- i. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen;
- j. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- k. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- l. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.;

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

- m. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van 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, zoals carports, 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;

### **12.3 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 12.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

### **12.4 Ontheffing**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 12.2 lid i en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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 12.2 lid j en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - c. artikel 12.2 lid k en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - d. artikel 12.2 lid l en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - e. artikel 12.2 lid n en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 12.2 lid s en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
- 2. De toepassing van de in artikel 12.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **12.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor:
  - a. de bestemming Horeca-2 (H-2) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand (W-V) [volgens de regels van artikel 23]
2. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 13: Horeca-3 (H-3)**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Horeca-3 "(H-3)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horeca - inrichting categorie 1 t/m 3;
- b. een slijterij;
- c. een bedrijfswoning en bijgebouwen voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. tuin en erven;
- h. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **13.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 80%, dan wel indien een hoger bebouwingspercentage aanwezig is, het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- d. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen voor de horeca-inrichting gelden de volgende bepalingen:
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande goothoogte;
- g. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw is de bestaande bouwhoogte;
- h. de dakhelling van een bedrijfsgebouw is de bestaande dakhelling;
- i. Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
- j. per horeca-inrichting is één bedrijfswoning toegestaan;
- k. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen;
- l. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- m. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- n. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- o. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- p. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- q. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- r. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;



- s. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- t. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings 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 terreinafscheidings 1 meter achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter mag bedragen;
- u. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- v. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **13.3 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 13.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

### **13.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 13.2 lid k en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> aan extra gebouwen bij de bedrijfswoning 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 13.2 lid l en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - c. artikel 13.2 lid m en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - d. artikel 13.2 lid n en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
  - e. artikel 13.2 lid p en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 13.2 lid u en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 13.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **13.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

### **13.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen voor:
  - a. de bestemming Horeca-3 (H-3) na bedrijfsbeëindiging te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand (W-V) [volgens de regels van artikel 23]
2. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## **Artikel 14: Maatschappelijk (M)**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Maatschappelijk "(M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een bedrijfswoning en bijgebouwen voorzover het bouwperceel op de plankaart is aangeduid met de aanduiding "(bw)";
- c. een begraafplaats, die alleen is toegestaan op het gedeelte van het perceel met de aanduiding "(bp)";
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. groenvoorzieningen;
- h. horeca-1 ten dienste van deze voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- k. sport- en speelvoorzieningen;
- l. toegangswegen, in- en uitritten.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de bestaande goot- en bouwhoogte van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- e. de bestaande dakhelling van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

Voor het bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- g. per perceel is één bedrijfswoning toegestaan;
- h. de totale of gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief en bijgebouwen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen;
- i. de goothoogte van de bedrijfswoning is de bestaande goothoogte;
- j. de bouwhoogte van de bedrijfswoning is de bestaande bouwhoogte;
- k. de dakhelling van de bedrijfswoning dient minimaal 30 graden te bedragen, danwel de bestaande dakhelling.

Voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- w. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 50 meter<sup>2</sup> bedragen;
- x. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
- y. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- z. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;

- aa. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bb. 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;
- cc. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- dd. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;
- ee. de bouwhoogte van een zend-/ontvangstinstallatie mag maximaal 37.50 meter bedragen.

#### **14.3 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 14.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

#### **14.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 14.2 lid a voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
  - b. artikel 14.2 lid i en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 6 meter mag bedragen;
  - c. artikel 14.2 lid j en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen;
  - d. artikel 14.2 lid k en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning minder dan 30° mag bedragen;
2. De toepassing van de in artikel 14.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 15: Recreatie-Volkstuin (R-V)**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Recreatie-Volkstuin "(R-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten, tuinen;
- b. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- c. andere bouwwerken;
- d. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelgelegenheden.

### **15.2 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. 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 (rooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste 6 meter bedragen;

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.

## **Artikel 16: Sport (S)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Sport "(S)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport, sporthal, sportvelden en sportterreinen;
- b. clubgebouwen en kleedruimten;
- c. evenementen (ten behoeve van jaarlijks, maximaal drie maal per jaar, terugkerende evenementen);
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

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

### **16.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is het maximale bebouwingspercentage 100%;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- d. de bestaande goot- en bouwhoogte van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- e. de bestaande dakhelling van gebouwen dient te worden gehandhaafd;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

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

- g. 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;
- h. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 20 meter mag bedragen;
- i. dug-outs mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 8 meter<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2.50 meter.

### **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 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

#### **16.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 16.2 lid a voor de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 10 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
  - b. artikel 16.2 lid h voor de bouw van antennemasten met installatieruimte buiten het in artikel 15.2 lid a genoemde bouwvlak tot maximaal 30 meter<sup>2</sup>, met een maximale bouwhoogte van 25 meter;
2. De toepassing van de in artikel 16.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **16.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 17: Verkeer (V)**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer "(V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. bruggen, dammen, viaducten, geluidswerende voorzieningen;
- c. toegangswegen en inritconstructies;
- d. instandhouding en het beheer van ondergrondse aardgastransportleiding(en) indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Leiding-Gas "(L-G)" (artikel 25);
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. andere bouwwerken;
- h. groenvoorzieningen;
- i. kunstwerken van artistieke aard;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

### **17.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter<sup>2</sup>;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeperking) van toepassing.



## **Artikel 18: Verkeer- Verblijfsgebied (V-V)**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer en Verblijf "(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. kunstwerken van artistieke aard;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- e. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- f. andere bouwwerken;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. straten, erven, pleinen
- j. groenvoorzieningen;
- k. sport- en speelgelegenheden;
- l. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **18.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter<sup>2</sup>;
- e. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht mits deze de waterhuishouding niet belemmeren; de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **18.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 19: Water (WA)**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Water "(WA)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. recreatief medegebruik;
- d. oevers en beplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. instandhouding en het beheer van ondergrondse aardgastransportleiding(en) indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Leiding-Gas "(L-G)" (artikel 25);
- g. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- h. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met de bijbehorende:

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

### **19.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht;
- b. binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart aangegeven watergang mogen, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 meter<sup>2</sup>;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen;
- f. op of in deze gronden mogen kunstwerken van artistieke aard worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren, de bouwhoogte van kunstwerken van artistieke aard mag maximaal 8 meter bedragen en maximaal 30 meter<sup>2</sup> vloeroppervlak beslaan.

### **19.3 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 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 19.3 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 19.3 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;
5. Indien toepassing wordt gegeven aan de ontheffingsbevoegdheden, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

## **Artikel 20: Wonen-Aaneengesloten (W-A)**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Aaneengesloten "(W-A)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten (rij)woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. garages, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ga)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

- f. speelvoorzieningen;
- g. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **20.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal aaneengesloten woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd, tenzij dit op de plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat het oppervlak per vrijstaand bijgebouw maximaal 35 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengesloten (rij)woningen worden gebouwd;
- e. de afstand van de hoekwoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, danwel de bestaande goothoogte;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, danwel de bestaande bouwhoogte;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven, danwel de bestaande dakhelling;
- j. de maximale oppervlakte aan bebouwing in m<sup>2</sup>'s wordt op de plankaart aangegeven, danwel de bestaande oppervlakte aan bebouwing in m<sup>2</sup>;
- k. in afwijking van artikel 20.2 lid a en f zijn (indien deze aanwezig zijn bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan) voorportalen voor de gevellijn toegestaan, waarbij de maten zoals die aanwezig zijn bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan moeten worden aangehouden;

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

- l. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;

- n. aangebouwde bijgebouwen mogen maximaal 5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. de bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van 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, zoals carports, 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 overige andere bouwwerken mag maximaal 6 meter en de oppervlakte daarvan mag maximaal 10 meter<sup>2</sup> bedragen.

### 20.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor 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 31 te worden betrokken.

### 20.4 Ontheffing

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 20.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> 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 20.2, letter f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
  - c. het bepaalde in artikel 20.2, letter i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. het bepaalde in artikel 20.2, letter l en toestaan dat bijgebouwen direct vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 20.2, letter r en toestaan dat carports en overkappingen direct vanaf de voorgevel van de woning gerealiseerd mogen worden;
  - f. artikel 20.1, letter a, artikel 20.5 en artikel 28 voor 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 meter<sup>2</sup>;
  - 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 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
  - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
2. De toepassing van de in artikel 20.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **20.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeoordeling) van toepassing.

## **Artikel 21: Wonen – Twee aaneen (W-TAE)**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen – Twee aaneen “(W-TAE)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van twee-aaneen woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. karakteristiek, voor zover de gronden zijn aangeduid met “(ka)”;
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied “(WR-AA)” (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding “vrijwaringszone-molenbiotop” voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. speelvoorzieningen;
- h. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **21.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding “(ka)” geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- d. het aantal twee-aaneen woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- e. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 meter<sup>2</sup> mag bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- f. als hoofdgebouw mogen uitsluitend twee-aaneen woningen worden gebouwd;
- g. de voorgevel van het hoofdgebouw in de gevellijn dient te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste een wooneenheid in de gevellijn opgericht te worden;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- i. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte;
- j. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande dakhelling;
- k. de maximale oppervlak aan bebouwing in m<sup>2</sup>'s wordt op de plankaart aangegeven;

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

- l. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- m. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- n. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;

- o. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- p. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden aangeduid met de aanduiding karakteristiek "(ka)" gelden de volgende afwijkende bepalingen:

- q. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- r. de bijgebouwen moeten plat worden afgedekt waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- s. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de voorgevel mag maximaal 25 meter<sup>2</sup> bedragen;

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- t. 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;
- u. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- v. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag maximaal 6 meter bedragen;

### **21.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - 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 31 te worden betrokken.

### **21.4 Ontheffing van de bouwregels**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 21.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> 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 21.2 lid e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
  - c. artikel 21.2 lid h en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. artikel 21.2 lid j en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 21.2 lid o en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 21.1, artikel 21.5 en artikel 28 voor 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 meter<sup>2</sup>;
  - 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 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
  - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
2. De toepassing van de in artikel 21.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **21.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbeplanning) van toepassing.

## **Artikel 22: Wonen - Gestapeld (W-G)**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen-Gestapeld "(W-G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. tuinen en erven;
- d. garages, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ga)";
- e. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- f. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- g. (erf)toegangswegen en inritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd;
- c. op de plankaart staat per bouwvlak het maximale bebouwingspercentage aangegeven, indien geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het bouwvlak 50% worden bebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de voorgevel is opgericht;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de bestaande goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- h. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- 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;
- m. in afwijking van artikel 22.2 onder lid a, h en i mogen garages zich bevinden op de gronden die op de bestemmingsplankaart zijn aangegeven met de aanduiding "(ga)" waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte dienen te worden gehandhaafd;

Voor het bouwen van 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 aan de

voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;

- o. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 6 meter bedragen.

### **22.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, ten behoeve van:
  - a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. cultuurhistorie;
  - d. de verkeersveiligheid;
  - e. de sociale veiligheid;
  - f. de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - g. de milieusituatie;
  - h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
2. Voor toepassing van de nadere eisenregeling genoemd in artikel 22.3 lid 1 dienen de algemene procedureregels in artikel 31 te worden betrokken.

### **22.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 22.2 lid d en toestaan dat de voorgevel van hoofdgebouwen maximaal 5 meter achter de gevellijn mag worden opgericht;
2. De toepassing van de in artikel 22.4 lid 1 genoemde ontheffing 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 ontheffingsbevoegdheid, dienen daarbij de algemene procedureregels van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **22.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 van toepassing.

## **Artikel 23: Wonen - Vrijstaand (W-V)**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Vrijstaand "(W-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van vrijstaande woningen woningen;
- b. autoreparatiebedrijf, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ar)";
- c. karakteristiek, voor zover de gronden zijn aangeduid met "(ka)";
- d. kennel, voor zover de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ke)";
- e. kleinschalig kamperen, voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding "(kk)", inclusief gebouwen ten behoeve van het functioneren van het kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen en voorzieningen voor onderhoud en beheer met de daarbijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen;
- f. bijgebouwen;
- g. tuin en erven;
- h. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);
- i. gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotop" voor zover de gronden als zodanig zijn aangeduid (artikel 29 lid 1 en plankaarten 07.115A II en III);

met bijbehorende:

- j. speelvoorzieningen;
- k. toegangswegen en erfontsluitingswegen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **23.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
- b. het aantal vrijstaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden, tenzij dit op plankaart met een aanduiding anders is aangegeven;
- c. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- d. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding "(ka)" geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- e. per woning mag niet meer gebouwd worden dan op de plankaart staat aangegeven, met dien verstande dat de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 75 meter<sup>2</sup> mag bedragen. Indien het bouwperceel groter is dan 1000 meter<sup>2</sup> mag de totale of gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen maximaal 100 meter<sup>2</sup> bedragen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- f. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- g. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- h. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht;
- i. 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 en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;
- j. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte die aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

- k. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- l. de maximale oppervlak aan bebouwing in m<sup>2</sup>'s wordt op de plankaart aangegeven;

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

- m. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- n. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- q. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden aangeduid met de aanduiding karakteristiek "(ka)" gelden de volgende afwijkende bepalingen:

- r. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- s. de bijgebouwen moeten plat worden afgedekt waarbij de goot- en bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
- t. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor de voorgevel mag maximaal 25 meter<sup>2</sup> bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- u. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
- v. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Voor het bouwen andere bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- w. 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;
- x. overkappingen, zoals carports, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 meter mag bedragen;
- y. 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, voor:
  - 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 31 te worden betrokken.

### **23.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 23.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> 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 23.2 lid f en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevel mag worden opgericht;
  - c. artikel 23.2 lid i en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen minimaal 15 graden mag bedragen;
  - d. artikel 23.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - e. artikel 23.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - f. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 voor 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 meter<sup>2</sup>;
    - 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 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
    - viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.
  - g. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woning, zoals genoemd in artikel 23.1;
    - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
    - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
    - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
    - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
  - h. artikel 23.1, artikel 23.5 en artikel 28 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
    - i. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
    - ii. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
2. De toepassing van de in artikel 23.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbe­paling) van toepassing.

## **Artikel 24: Wonen - Voormalige Agrarische Bebouwing (W-VAB)**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen - Voormalig Agrarisch Bebouwing "(W-VAB)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met kenmerken van een voormalige agrarische bedrijf;
- b. bijgebouwen;
- c. tuin en erven;
- d. bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden indien en voor zover de gronden zijn bestemd als Waarde-Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)" (artikel 26);

met bijbehorende:

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

### **24.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien de gronden zijn aangeduid met de aanduiding (ka) geldt dat de huidige hoofdvorm (welke wordt bepaald door dakvorm, bouw- en goothoogte) en de situering van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dient te worden gehandhaafd;
- c. de totale of gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 250 meter<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt in welk geval de oppervlakte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, indien het hoofdgebouw is opgesplitst dient tenminste één wooneenheid in de gevellijn opgericht te worden;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 6 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
- g. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 30 graden bedragen;
- h. de maximale oppervlak aan bebouwing in m<sup>2</sup>'s wordt op de plankaart aangegeven;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand en indien de erfscheiding in een sloot is gelegen dienen gebouwen op minimaal 5 meter afstand vanaf de insteek van de sloot te worden opgericht;

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

- j. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf worden opgericht;
- k. de totale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen, indien het bouwperceel groter is dan 1000 m<sup>2</sup> mag de totale of gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen 100 meter<sup>2</sup> bedragen;
- l. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden opgericht;
- m. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen;
- n. de bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 meter bedragen;



- o. De bouwhoogte van bijgebouwen binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;

Voor het bouwen van bouwwerken voor kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- p. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
- q. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;

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, zoals carports, 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;

### **24.3 Nadere eisen**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, voor:
  - 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 31 te worden betrokken.

### **24.4 Ontheffing**

- 1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 24.2 lid c en toestaan dat maximaal 30 meter<sup>2</sup> 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 d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de gevellijn wordt opgericht;
  - c. artikel 24.2 lid k en toestaan dat bijgebouwen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - d. artikel 24.2 lid r en toestaan dat overkappingen in de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden;
  - e. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 voor 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 meter<sup>2</sup>;

- vi. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep en of bedrijf;
- vii. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 meter<sup>2</sup> bij of aan de woning worden geplaatst;
- viii. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
- f. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 en kleinschalig kamperen toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - i. Het kampeerterrein dient te horen bij een vrijstaande woningen zoals genoemd in artikel 24.1;
  - ii. Het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
  - iii. Het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
  - iv. Het aantal standplaatsen bedraagt maximaal 25;
  - v. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeven van het functioneren van het kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 meter<sup>2</sup>;
  - vi. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. artikel 24.1, artikel 24.5 en artikel 28 voor het vergroten van een bestaand kleinschalig kampeerterrein tot maximaal 25 standplaatsen, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
  - iii. het oppervlak van het aaneengesloten terrein bedraagt minimaal 0,5 ha;
  - iv. het kampeerterrein is voorzien van een zodanige beplanting, dat het kampeerterrein een passend element vormt met de omgeving;
- 2. De toepassing van de in artikel 24.4 lid 1 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 van artikel 31 in acht te worden genomen.

#### **24.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 (algemene gebruiksbepaling) van toepassing.

#### **24.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Voormalig Agrarisch Bedrijf wijzigen, voor zover het betreft:
  - a. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor de woonfunctie, in maximaal 2 wooneenheden;
  - b. de (bedrijfs)bebouwing van het Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten en zorgboerderijen;
  - c. de (bedrijfs)bebouwing van een Voormalig Agrarisch Bedrijf met bijbehorende erven, voor bedrijven genoemd in de van deze voorschriften deel uitmakend 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 bouwregels, zoals bepaald in artikel 24.2 t/m 24.5 van kracht blijven;
  - b. de activiteiten, genoemd onder artikel 24.6 lid 1 b en c, uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - c. voor zover de wijziging betrekking heeft op karakteristieke bebouwing, geen wezenlijke verandering aan dit gebouw mogen plaatsvinden;

- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
  - e. de beroeps- of bedrijfsactiviteit, genoemd onder artikel 24.6 lid 1 b en c, wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - f. het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig mag toenemen;
  - g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
  - i. het onbebouwde erf niet mag worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines;
  - j. detailhandel niet mag plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/ en bedrijf;
3. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten. In de afweging om conform artikel 3.6 het bestemmingsplan te wijzigen dient 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 te worden. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

## Dubbelbestemmingen

### Artikel 25: Leiding- Gas (L-G)

#### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, op de plankaart aangeduid als Leiding- Gas "(L-G)" zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de instandhouding en het beheer van een ondergrondse aardgastransportleiding(en) met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 25.2 Bouwregels

Voor het bouwen van het 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 meter<sup>2</sup> 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.

Leiding-nummer	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-522-62-KR-001 t/m 020-60-KR-019	8" leiding Emmen – Schoonebeek	1,00 – 1,5	20 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.

### **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. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
  - f. milieusituatie;
  - g. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

### **25.4 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 25.2 lid 1 sub 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 kaart aangeduide "Leiding-Gas", in acht wordt genomen. Alvorens ontheffing te verlenen, dienen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in te winnen bij de leidingbeheerder.
2. De toepassing van de in artikel 25.4 lid 1 genoemde ontheffing 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.

### **25.5 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken is het bepaalde in artikel 28 van toepassing.

### **25.6 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 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 25.6 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 lid 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 26: Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied (WR-AA)**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden aangewezen voor Waarde - Archeologisch Aandachtsgebied "(WR-AA)", zijn mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **26.2 Bouwregels**

Voor het bebouwen van de in artikel 26 lid 1 genoemde gronden 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 26 lid 2 onder a geldt niet voor:
  - i. het verbouwen 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;
  - ii. het bouwen van een gebouw of ander bouwwerk tot maximaal 500 meter<sup>2</sup>, 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.

### **26.3 Ontheffing**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
  - a. artikel 26 lid 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 26 lid 2, voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk groter dan 500 meter<sup>2</sup>; 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 vervalt de verplichting tot onderzoek als bedoeld in artikel 26 lid 3 onder 1b;

### **26.4 Specifieke gebruiksregels**

1. Het is verboden de gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming;
2. Tot en gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 26.1 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
  - a. het gebruik van gronden die leiden tot beschadiging, vernieling of verwoesting van gronden aangemerkt als archeologisch aandachtsgebied;

## 26.5 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 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 meter<sup>2</sup> 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 26 lid 5 onder a 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 26 lid 5 onder a 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 26 lid 5 onder a 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 26 lid 5;
7. De in artikel 26 lid 5 onder a 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.

#### **26.6 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgermeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de 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 27: Anti-dubbeltelbepaling***

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 28: 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 gerede of ongerede 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 vrijstelling te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de vrijstelling is verleend.

## **Artikel 29: Algemene aanduidingsregels**

1. Indien het bouwvlak is aangeduid met de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” (plankaarten 07.115A II en III) gelden de volgende bepalingen:
  - a. de op de plankaart aangegeven aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” is bedoeld voor de handhaving van openheid met het oog op een vrije windvang van de molen;
  - b. op en buiten de gronden met de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 7.50 meter en dat buiten de vrijwaringszone de bouwhoogte mag worden vermeerderd met 1/50 meter voor elke meter dat het bouwwerk buiten de vrijwaringszone wordt aangebracht;
  - c. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid b ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, met dien verstande dat burgemeester en wethouders vooraf advies inwinnen van de Vereniging tot behoud van molens in Nederland, omtrent de vraag of hierdoor belangen vanuit het functioneren van de molen als werktuig worden geschaad. De ontheffing wordt niet verleend indien onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen;
  - d. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) binnen een zone van 189 meter vanaf de molen, bomen, heesters en andere opgaande beplanting, waarvan de hoogte meer dan 7.50 meter zal gaan bedragen, te planten. De vermelde hoogtematen worden vermeerderd met 1/50 meter voor elke meter dat de werken en/of beplantingen buiten de vrijwaringszone worden aangebracht;
  - e. De onder d bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad, waartoe burgemeester en wethouders advies kunnen inwinnen bij de Vereniging tot behoud van de molens in Nederland.

### **Artikel 30: 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 waarde 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 meter<sup>2</sup> 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 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 blijvende 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 meter;
  - g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van andere bouwwerken wordt verhoogd tot 10 meter;
  - 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 de 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 meter<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
2. De toepassing van de in artikel 30 lid 1 genoemde ontheffing is beperkt tot die 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. Bij de voorbereiding van deze bevoegdheid zijn de algemene procedureregels zoals vervat in artikel 31 toepassing.

## **Artikel 31: Algemene procedureregels**

### **31.1 Ontheffing / nadere eis(en)**

1. Indien toepassing wordt gegeven aan één van de in dit plan vervatte ontheffingsbevoegdheden/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/nadere eis;
  - d. Indien tegen de voorgenomen ontheffing/nadere eis 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.

### **Artikel 32: Overgangsrecht**

#### **32.1 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,
  - f. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - g. 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.

#### **32.2 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.

#### **32.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik**

Het bepaalde in artikel 32.2 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 voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

#### **32.4 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 33: Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Erica"

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

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman,

C. Bijl, voorzitter





**Bijlage 1: Staat van inrichtingen Erica ten  
behoefte van verspreide bedrijven**