



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**

**Regels**



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Meerveldhoven 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00070- van de gemeente Veldhoven.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij bijbehorende bijlagen.

### 1.3 aan-huis-verbonden beroep:

het door de bewoner in een woning en/of in de bij die woning behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie, met daaraan ongeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de beroepen zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst aan-huis-verbonden beroepen.

### 1.4 aan-huis-verbonden bedrijf:

het door de bewoner bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, alsmede internethandel waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, met daaraan ongeschikte detailhandel. Hieronder vallen in ieder geval de bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst aan-huis-verbonden bedrijven.

### 1.5 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.8 aaneengebouwde woning:

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; ook de "eindwoning" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt.

**1.9 achtergevel:**

de gevel van een hoofdgebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw.

**1.10 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

**1.11 antennedrager:**

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

**1.12 archeologisch onderzoek:**

(gravend) onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Met de invoering van de Erfgoedwet (1 juli 2016) is de opgravingsvergunning voor bedrijven of instellingen die gravend onderzoek uitvoeren gewijzigd in een certificaat, te verlenen door een certificerende instelling.

**1.13 archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden).

**1.14 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden).

**1.15 bebouwing:**

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

**1.16 bebouwingspercentage:**

een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bepaald gebied aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen, overkappingen en carports. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte, voor zover zij geheel onder het maaiveld zijn gesitueerd.

**1.17 bedrijf:**

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.18 bedrijfswoning:**

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

**1.19 begane grondbouwlaag:**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**1.20 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

- a. bij bebouwing: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. bij gebruik van grond en opstallen: zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**1.21 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.22 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.23 Bevi-inrichtingen:**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.24 bewoner:**

een ieder die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat en de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden.

**1.25 bijgebouw:**

een aanbouw, uitbouw of vrijstaand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.26 bodemingreep:**

werken of werkzaamheden, die een bodemverstorende werking kunnen hebben op het aanwezige archeologische bodemarchief.

**1.27 bouwen:**

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

**1.28 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.29 bouwlaag:**

het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren in, met uitzondering van het souterrain en de zolder.

**1.30 bouwperceel:**

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

**1.31 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.32 bouwvlak:**

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

**1.33 bouwvoor:**

bovenste deel van de bodem van bijvoorbeeld een akker dat door menging door ploegen of spitten is ontstaan en humusrijker is dan de ondergrond (zie ook akkerdek). De grondlaag waar de wortels van de planten in groeien. Doorgaans de bovenste 30 centimeter.

**1.34 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.35 cafetaria/snackbar/afhaal-service:**

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

**1.36 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.37 caravan:**

een niet-omgevingsvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders.

**1.38 carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zonder eigen wanden of deuren, bedoeld als overdekte stallingruimte voor personenauto's.

**1.39 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.40 cultuurhistorische waarde:**

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

**1.41 dagopvang:**

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting.

**1.42 dagrecreatie:**

recreatieve activiteit welke plaatsvindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

**1.43 dak:**

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.44 dakkapel:**

verticaal raamkozijn in een schuin dak, voorzien van een eigen dak en van zijwanden, en aan alle zijden omgeven door het betreffende dakvlak.

**1.45 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:**

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

**1.46 detailhandel:**

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

**1.47 detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans en tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

**1.48 dichte erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie waardoor het zicht op de achterliggende gronden wordt belemmerd en waarbij de constructie voor meer dan 30% dicht is.

**1.49 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en/of maatschappelijke diensten met een publieksaantrekkende functie zoals een kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, esthetisch chirurgisch bedrijf, uitzend- of detacheringsbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

**1.50 erker:**

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel.

**1.51 erotisch getinte horeca:**

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik van ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.52 erotische massagesalon:**

een seksinrichting waar door middel van massage seksuele handelingen worden verricht tegen een vergoeding.

**1.53 escortbedrijf:**

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

**1.54 evenement:**

een (grootschalig) eenmalig of periodiek terugkerend voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, zoals sportmanifestaties, kermissen, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen of thematische markten, al dan niet in tijdelijke onderkomens, zoals tenten of paviljoens.

**1.55 extensief dagrecreatief medegebruik:**

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

**1.56 garagebox:**

een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen, alsmede als opslagplaats c.q. berging ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

**1.57 gebouw:**

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

**1.58 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting waarbij als gevolg van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.59 gespecialiseerd afhaalpunt**

een bedrijf met als hoofdactiviteit het faciliteren van het afhalen en retourneren van bestellingen geplaatst bij één of meerdere internethandels.

**1.60 gestapelde woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.61 groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

**1.62 hondenuitlaatvoorziening:**

- a. hondenuitlaatterrein: al dan niet afgeschermd/ omheind of met paaltjes gemarkeerd terrein waarbinnen honden los mogen lopen en hun behoefte mogen doen, zonder opruimplicht;
- b. hondenuitlaatterrein: met paaltjes gemarkeerd terrein waarbinnen honden los mogen lopen, maar niet hun behoefte mogen doen, met opruimplicht;
- c. hondenuitlaatterrein: met paaltjes gemarkeerde route (1,5 meter brede strook) waar honden angelijnd mogen lopen en hun behoefte mogen doen, zonder opruimplicht.

**1.63 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.64 horecabedrijf categorie 1:**

een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een broodjeszaak, koffie-/theehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.65 horecabedrijf categorie 2:**

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een café, cafetaria/snackbar/afhaal-service, conferentiecentrum, ontmoetingscentrum, restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.



**1.66 horecabedrijf categorie 3:**

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, zalencentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

**1.67 horecabedrijf:**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

**1.68 huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

**1.69 huisvesting in verband met mantelzorg:**

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

**1.70 internethandel**

handelsactiviteiten via het internet, primair bestaande uit kantoor- en/of logistieke functie, met daaraan ondergeschikte detailhandel. Een gespecialiseerd afhaalpunt valt hier niet onder.

**1.71 kamerbewoning:**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meerdere onzelfstandige huishoudens.

**1.72 kamerverhuur:**

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

**1.73 kampeerauto:**

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf.

**1.74 kampeermiddelen:**

niet als een bouwwerk aan te merken vouwwagens, kampeerauto's, caravans of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.75 kantoor:**

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.76 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, tot maximaal een 0,5 meter boven maaiveld.

**1.77 kinderopvang:**

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders en onderscheiden kan worden in:

- a. kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- b. 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/of 's nachts.

**1.78 kleinschalige windenergievoorzieningen:**

vormen van alternatieve energieopwekking en -besparing, met behulp van wind, welke naar aard en schaal in de omgeving ruimtelijk kunnen worden ingepast.

**1.79 koffie-/theehuis:**

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

**1.80 kwetsbaar object**

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

**1.81 kunstobject:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

**1.82 kunstwerk:**

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

**1.83 landschappelijke waarde:**

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

**1.84 lessenaarsdak:**

een dakvorm die bestaat uit slechts één dakvlak of dakschild, dat onder een helling is aangebracht, waarbij het laagste punt van het dakvlak de goothoogte betreft en het hoogste punt de bouwhoogte.

**1.85 luifel:**

afdak of overkapping aan of bij een gebouw die aan de open zijde, al of niet ondersteund is.

**1.86 maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en/of geestelijke gezondheid.

**1.87 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

**1.88 nok:**

bovenste rand van een dak of de horizontale snijlijn van twee dakvlakken.

**1.89 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.90 ondergeschikte bouwdelen:**

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

**1.91 ondergeschikte detailhandel:**

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht beperkt is ten opzichte van de aan de ingevolge het bestemmingsplan toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit. De bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 30% van de toegestane en gebruikte relevante bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum oppervlakte van 15 m<sup>2</sup>. Daarbij bedraagt de detailhandelsactiviteit inkomenswervend gezien eveneens maximaal 30% van het inkomen gegenereerd uit de relevante bedrijfsmatige activiteit. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane relevante bedrijfsmatige activiteit.

**1.92 ondergeschikte recreatieve voorziening**

een voorziening die ten dienste staat van vrijetijdsbesteding en ontspanning welke als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ten hoogste 30% betreft van de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie.

**1.93 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.94 open erfafscheiding:**

een erfafscheiding met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 70% open/begroeid te zijn. Een (dichte) poort in de erfafscheiding is hierbij toegestaan.

**1.95 openbaar gebied:**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied.

**1.96 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en niet meer dan één eigen wand.

**1.97 pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.98 parenclub:**

een uitgaansgelegenheid waar personen de mogelijkheid wordt geboden om seksuele handelingen te verrichten, zonder dat sprake is van een vergoeding van deze handelingen.

**1.99 parkeerplaats:**

opstelplaats ten behoeve van één auto, hieronder niet begrepen parkeergarages en/of garageboxen behorende bij woningen. Opstelplaatsen gelegen in collectieve parkeervoorzieningen en carports worden wel aangemerkt als parkeerplaats.

**1.100 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld.

**1.101 perifere detailhandel:**

zie detailhandel in volumineuze goederen.

**1.102 plaatsgebonden risico-contour (PR-contour):**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waar bij een gevaarlijke stof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

**1.103 prostitutie:**

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

**1.104 raamprostitutie:**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

**1.105 restaurant:**

een horecabedrijf, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

**1.106 risicovolle inrichting:**

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

**1.107 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, erotisch getinte horeca en raamprostitutie, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.108 speelterrein**

een terrein waarop sport- en speelactiviteiten in de openlucht kunnen plaatsvinden.

**1.109 sportvoorziening**

instelling/gelegenheid, welke primair is gericht op de uitoefening van sporten.

**1.110 sta-plaats:**

een ten behoeve van een stacaravan volgens de regels van de grondeigenaar/verhuurder aangegeven, of in het terrein als zodanig aangeduide standplaats, waarbinnen een stacaravan voor een onbepaalde tijd verblijfplaats mag hebben.

**1.111 stacaravan:**

een caravan, die, ook als hij niet-omgevingsvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

**1.112 standplaats:**

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Onder een standplaats wordt niet verstaan een vaste plaats op een markt als bedoeld in artikel 160, lid 1 aanhef en onder h van de Gemeentewet, dan wel een vaste plaats op een evenement.

**1.113 supermarkt**

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen, voedingsmiddelen -inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel- en huishoudelijke artikelen worden verkocht, met een bruto vloeroppervlak (bvo) van tenminste 500 m<sup>2</sup>.

**1.114 tent:**

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken.

**1.115 twee-onder-een kapwoning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen; ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van een reeks twee-onder-een kapwoningen en onderdeel zijn van deze reeks, maar aan het einde van de reeks niet aan alle kenmerken voldoen, worden als twee-onder-een kap woning aangemerkt.

**1.116 uitbouw:**

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

**1.117 verblijfsgebied:**

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers.

**1.118 verkoopinrichting:**

een kraam, een wagen, een tafel of een ander fysiek middel ten behoeve van de verkoop op een standplaats.

**1.119 verkoopvloeroppervlak (VVO):**

de netto vloeroppervlakte van de verkoopruimte, dat wil zeggen het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

**1.120 voorgevel:**

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw.

**1.121 voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn door de voorgevel.

**1.122 voorste bouwgrens:**

de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak. Indien een bouwvlak met meerdere zijden aan de weg grenst zijn er meerdere voorste bouwgrenzen.

**1.123 vrijstaande woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

**1.124 vrijstaand geschakelde woning:**

een woning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd bijgebouw, geen overkapping of carport of luifel zijnde, bijgeschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of het einde van het bestemmingsvlak is gebouwd;

ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks vrijstaand geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, maar aan het einde van de reeks niet aan alle kenmerken voldoen, worden als geschakelde woning aangemerkt.

**1.125 water:**

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

**1.126 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en dergelijke.

**1.127 zelfstandige woning:**

een woning welke een eigen toegang heeft en welke de bewoner kan bewonen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woning en die niet aan wettelijke beperkingen is onderhevig.

**1.128 zolder:**

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

**1.129 zorgplaats**

een woonruimte met zorg, zonder eigen adres, die deel uitmaakt van een wooneenheid in een gebouw met één adres. Een zorgplaats heeft geen eigen keuken; om te kunnen koken is er een gemeenschappelijke kookvoorziening. Een zorgwoning is een onzelfstandig verblijfsobject.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten (Nen 2580):

### 2.1 afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals dakgoten, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

### 2.2 breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

### 2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 de diepte van een bodemingreep:

de diepte van de bodemversturende ingreep, gemeten ten opzichte van het maaiveld ter plaatse (straat of terreinniveau).

### 2.7 de diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de voorste en achterste eindgevelvlakken.

### 2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.11 de oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een versturende werking kunnen hebben op het archeologisch bodemarchief.

### 2.12 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.13 vloeroppervlakte:**

de oppervlakte van een ruimte gemeten vanaf de binnenzijde van de scheidingsconstructie.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen als bedoeld onder c tevens de daar genoemde bedrijvigheid is toegestaan;
- b. internethandel in de vorm van een logistieke functie;
- c. ter plaatse van de aanduidingen:
  1. 'bouwbedrijf' tevens een dakdekkersbedrijf;
  2. 'specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf petfood' een productiebedrijf in petfood;
- d. uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal (bedrijfs)woningen zoals aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één grondgebonden bedrijfswoning; met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
  - f. tuinen, erven en verhardingen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. fiets- en/of voetpaden
  - i. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. laad- en losvoorzieningen;
  - m. geluidwerende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van met uitzondering van bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning en erkers en carports behorende bij de bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.2.2, 3.2.3, en 3.2.4;
- b. de voorgevel van een grondgebonden bedrijfswoning dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van de overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. de dakhelling van een grondgebonden bedrijfswoning dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;

- g. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 *Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

### 3.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping, ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

### 3.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

carports ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

### 3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports en overkappingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 *Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 3.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

### 3.3.2 *Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 3.2.1, sub b en toestaan dat een bedrijfswoning verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mag worden;
- b. artikel 3.2.1, sub g en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- c. artikel 3.2.1, sub h en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- d. artikel 3.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 3.2.5, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

f. artikel 3.2.5, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Specifiek gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de op grond van dit artikel toegestane bedrijvigheid is niet toegestaan;
- b. tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel;
- d. kantoren zijn enkel toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- e. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- f. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

#### *3.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

#### *3.5.2 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor het toestaan van bedrijven in categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3, die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### 3.5.3 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw bij een grondgebonden bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 3.2.1 sub g;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### 3.5.4 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2, sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## Artikel 4      Bedrijf - Nutsvoorziening

### 4.1      Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij bijbehorende voorzieningen zoals:
- b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. groenvoorzieningen;
  - d. fiets- en/of voetpaden;
  - e. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    *Algemene regels met betrekking tot het bouwen*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen 3,2 meter.

#### 4.2.2    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 4.2.3    *Afwijking van bouwhoogte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.2 en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## Artikel 5 Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend in de begane grondbouwlagen;
- b. een tuincentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tuincentrum';
- c. een grootschalig meubelbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig meubelbedrijf';
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - ondersteunende kantoorfunctie' een kantoorfunctie ondersteunend aan de op de begane grondlaag toegestane functie;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een bedrijf uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één grondgebonden bedrijfswoning;
- h. uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximaal aantal bovenwoningen zoals aangegeven;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. fiets- en/of voetpaden;
- l. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. laad- en losvoorzieningen;
- p. geluidwerende voorzieningen;
- q. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. de dakhelling van grondgebonden (bedrijfs)woningen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;
- g. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 5.2.3, 5.2.4 en 5.2.5;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;

- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.2 *Bijgebouwen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 5.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1 sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

#### 5.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

Carports ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;



- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  - 4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports en overkappingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 *Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 6.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### 5.3.2 *Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 5.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 5.2.1, sub f en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 5.2.1, sub f en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 5.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 5.2.5, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 5.2.5, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;

3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *5.4.1 Specifiek gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de detailhandel is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van het bepaalde in 5.1, sub b en c;
- c. het is niet toegestaan gronden en gebouwen te gebruiken ten behoeve van een supermarkt;
- d. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *5.5.1 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1, sub e om toe te staan dat een bijgebouw bij een grondgebonden bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 5.2.1, sub g;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

## Artikel 6      Dienstverlening

### 6.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. internethandel in de vorm van een kantoorfunctie;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één grondgebonden bedrijfswoning;
- d. uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal (boven)woningen zoals aangegeven;
- e. ter plaatse van aanduiding 'sportschool' tevens een sportschool; met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
  - f. tuinen, erven en verhardingen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. fiets- en of voetpaden;
  - i. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
  - l. laad- en losvoorzieningen;
  - m. geluidwerende voorzieningen.

### 6.2      Bouwregels

#### 6.2.1    *Algemene regels met betrekking tot bouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. de dakhelling van grondgebonden (bedrijfs)woningen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;
- g. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 6.2.3, 6.2.4, en 6.2.5;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.2    *Bijgebouwen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

### 6.2.3 Erkers behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

### 6.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

Carports ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:

1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.3.1 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 6.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *6.3.2 Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 6.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 6.2.1, sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 6.2.1, sub e en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 6.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 6.2.5, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 6.2.5, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.4.1 Specifiek gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van dienstverlening met daaraan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1, sub d om toe te staan dat een bijgebouw bij een grondgebonden bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 6.2.1, sub g;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

## Artikel 7 Gemengd

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grondbouwlaag:
    1. dienstverlening;
    2. maatschappelijke voorzieningen;
    3. uitsluitend een horecabedrijf van categorie 1 of categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met terrassen;
    4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens een kantoor;
    5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens een bedrijf van categorieën 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 3 bij deze regels;
    6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerking' een metaalbewerkingsbedrijf tot maximaal milieucategorie 3.2;
    7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel;
  - b. op de verdiepingen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' het maximaal aantal bovenwoningen zoals aangegeven;
  - c. algemeen: maximaal één grondgebonden bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - d. tevens een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
  - e. evenementen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- f. tuinen, erven en verhardingen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. fiets- en/of voetpaden;
  - i. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. laad- en losvoorzieningen;
  - m. geluidwerende voorzieningen;
  - n. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- e. de dakhelling van grondgebonden bedrijfswoningen dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet worden overschreden;
- g. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 7.2.3, 7.2.4 en 7.2.5;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;

- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen en overkappingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.2 *Bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- d. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 7.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

#### 7.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'carports' ten dienste van de bedrijfswoning toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 7.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;



- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  - 4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 *Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 7.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

#### 7.3.2 *Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 7.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 7.2.1, sub i en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 7.2.1, sub i en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard en overkappingen voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 7.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 7.2.5, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 7.2.5, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en

- architectonische vormgeving;
- 3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- 4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

### *7.4.1 Specifieke gebruiksregels*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de in artikel 7.1 toegestane functie is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de woning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen behorende bij de woning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel;
- e. tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

### *7.4.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van bedrijven die niet in Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en milieuaangetasting vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

### *7.4.3 Toestaan zwaardere categorie bedrijvigheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van bedrijven in categorie 3.1 uit Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten voor zover het betrokken bedrijf naar aard en milieuaangetasting vergelijkbaar is met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er is een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### *7.4.4 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de bovenwoning ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de bovenwoning mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

## **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *7.5.1 Andere functie verdiepingen*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, een horecabedrijf van categorie 1 en/of een horecabedrijf van categorie 2 met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
5. de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot.

### *7.5.2 Grotere oppervlakte aan-huis verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.4, sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## Artikel 8 Groen

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. evenementen;
- c. terrassen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- d. fiets- en/of voetpaden ;
- e. pleinen en overige verblijfsgebieden;
- f. in- en uitritten uitsluitend voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- g. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- h. dagrecreatie;
- i. kunstwerken;
- j. kunstobjecten;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen;
- m. hondenuitlaatvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair en dergelijke.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut geldt;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

#### 8.3.1 Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1, lid a teneinde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

### *8.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het bouwen van wegbewijzering, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of -veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

## Artikel 9 Horeca

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend in de begane grondbouwlaag horecabedrijven van categorie 1 en categorie 2;
  - b. uitsluitend in de begane grondbouwlaag horecabedrijven van categorie 1, categorie 2 en categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'Horeca tot en met categorie 3';
  - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - ondersteunende kantoorfunctie' een kantoorfunctie ondersteunend aan de op de begane grondlaag toegestane functie;
  - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één grondgebonden bedrijfswoning;
  - e. uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal (boven)woningen zoals aangegeven;
  - f. evenementen;
  - g. terrassen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- h. tuinen, erven en verhardingen;
  - i. groenvoorzieningen;
  - j. fiets- en/of voetpaden;
  - k. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - l. nutsvoorzieningen;
  - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - n. laad- en losvoorzieningen;
  - o. geluidwerende voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 9.2.3, 9.2.4 en 9.2.5;
- g. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;

- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

#### 9.2.3 Erkers behorende bij de bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.1, sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

#### 9.2.4 Carports behorende bij de bedrijfswoning

Carports ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  - 2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;

4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *9.3.1 Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.3, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 9.2.3, blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *9.3.2 Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 9.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 9.2.1, sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 9.2.1, sub e en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 9.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 9.2.5, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 9.2.5, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.4.1 Specifiek gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag ten behoeve van de horeca is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;



- c. het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning;
- e. detailhandel is uitgesloten, behoudens ondergeschikte detailhandel;
- f. een coffeeshop is niet toegestaan;
- g. een seksinrichting is niet toegestaan.

## **9.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *9.5.1 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4.1 om toe te staan dat een bijgebouw bij een grondgebonden bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 9.2.1, sub f;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

## Artikel 10 Kantoor

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
  - b. internethandel in de vorm van een kantoorfunctie;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. tuinen, erven en verhardingen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. fiets- en of voetpaden;
  - f. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
  - i. laad- en losvoorzieningen;
  - j. geluidwerende voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemene regels met betrekking tot bouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven;
- d. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 10.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 10.2.1, sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 10.2.1, sub e en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 10.2.2, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 10.2.2, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 10.2.2, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.4.1 Specifiek gebruik*

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van kantoren voor bewoning is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van kantoordoeleinden met daaraan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

## Artikel 11      Maatschappelijk

### 11.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend een begraafplaats;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - ondersteunende kantoorfunctie' een kantoorfunctie ondersteunend aan de op de begane grondlaag toegestane functie;
- d. uitsluitend op de verdiepingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bovenwoningen zoals aangegeven;
- e. evenementen;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:

- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
- i. fiets- en/of voetpaden;
- j. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. geluidwerende voorzieningen;
- o. hondenuitlaatvoorzieningen.

### 11.2      Bouwregels

#### 11.2.1    Algemene regels met betrekking tot bouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de voorgevel van het meest naar voren gelegen gebouw dient in de voorste bouwgrens geplaatst te worden of maximaal 2 meter daarachter;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. indien de hoogte als bedoeld in artikel 11.2, sub d niet is aangegeven geldt als maximale bouwhoogte voor gebouwen de bestaande bouwhoogte;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- g. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning dienen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van de grondgebonden bedrijfswoning en het verlengde daarvan te worden gesitueerd, met uitzondering van erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in artikel 11.2.3, 11.2.4 en 11.2.5;
- h. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen ten dienste van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals fietsenbergingen, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 10 m<sup>2</sup>.

### 11.2.2 *Bijgebouwen bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijgebouwen ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.

### 11.2.3 *Erkers behorende bij de bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub a, zijn bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping ten dienste van de grondgebonden bedrijfswoning overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van de bedrijfswoning;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van de grondgebonden bedrijfswoning;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer mag bedragen dan 3,6 meter;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer bedragen dan 1,5 meter.

### 11.2.4 *Carports behorende bij de bedrijfswoning*

Carports ten dienste van de bedrijfswoning zijn overal toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de bedrijfswoning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per bedrijfswoning mag maximaal één carport worden opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

### 11.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;

2. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  3. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  4. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 11.3 Afwijken van de bouwregels

#### 11.3.1 *Afwijken erkers behorende bij de bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel , sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van de bedrijfswoning bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 10.2.3 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### 11.3.2 *Afwijking oppervlakte en situering gebouwen en bouwhoogte en vormgeving bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 11.2.1 sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 11.2.1, sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- c. artikel 11.2.1, sub e en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- d. artikel 11.2.5, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande licht- en andere masten, wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- e. artikel 11.2.5, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- f. artikel 11.2.1, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## **11.4 Specifieke gebruiksregels**

### *11.4.1 Specifiek gebruik*

Voor gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van de maatschappelijke voorzieningen voor bewoning is niet toegestaan, met uitzondering van de bewoning van zorgplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – zorgplaats';
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning of bedrijfsgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden, anders dan ten behoeve van maatschappelijke doeleinden met daaraan ondergeschikte detailhandel is niet toegestaan.

## **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *11.5.1 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1, om toe te staan dat een bijgebouw bij een grondgebonden bedrijfswoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte van bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 11.2.1, sub f;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### *11.5.2 Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, sub b om een zorgplaats toe te staan op gronden waar geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgplaats' is opgenomen, met inachtneming van de volgende regels:

1. de woning dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
2. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
3. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## Artikel 12 Sport

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
  - b. ondergeschikte recreatieve voorzieningen;
  - c. ondergeschikte detailhandel;
  - d. evenementen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- e. tuinen, erven en verhardingen;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. (openbaar toegankelijke) speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
  - h. fiets- en/of voetpaden;
  - i. verkeers- en parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - l. laad- en losvoorzieningen;
  - m. geluidwerende voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte';
- d. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend indien deze achter het verlengde van de voorgevellijn worden gerealiseerd, de bouwhoogte niet meer gedraagt dan 3,2 meter en de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 16 meter;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- f. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 3 meter.



### 12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 12.2.1, sub d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- b. artikel 12.2.1, sub e en toestaan dat gebouwen van ondergeschikte aard voor de voorgevellijn worden gerealiseerd;
- c. artikel 12.2.2, sub b en toestaan dat de bouwhoogte van vrijstaande masten wordt verhoogd tot niet meer dan 12 meter;
- d. artikel 12.2.2, sub d en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 5 meter;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## Artikel 13 Verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en verhardingen;
- b. fiets- en/of voetpaden ;
- c. pleinen en overige verblijfsgebieden;
- d. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. terrassen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' tevens voor garageboxen; met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
  - h. laad- en losvoorzieningen;
  - i. geluidwerende voorzieningen;
  - j. groenvoorzieningen;
  - k. (openbaar toegankelijke) sportvoorzieningen, speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
  - l. kunstwerken;
  - m. kunstobjecten;
  - n. nutsvoorzieningen;
  - o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - p. hondenuitlaatvoorzieningen;
  - q. bushokjes, fietsenstallingen, straatmeubilair, winkelwagenvoorzieningen en dergelijke.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten en hiermee vergelijkbare gebouwen van algemeen nut geldt:
  1. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een gebouw binnen de aanduiding 'garagebox' mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. het oppervlak van een gebouw binnen de aanduiding 'garagebox' mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van kunstobjecten, speelvoorzieningen, masten, antenne-installaties en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van antenne-installaties mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1, lid a teneinde gebouwen met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter toe te staan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *13.3.2 Afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan tegen de aanwijzing van de standplaats geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *13.3.3 Afwijken ten behoeve van een standplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de artikelen 13.1 en 13.2 voor het toestaan van het gebruik van gronden voor een standplaats met bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er bestaan tegen het gebruik van de standplaats geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersvrijheid of –veiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. op de standplaats is een verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, toegestaan met een maximale oppervlakte van 35 m<sup>2</sup>;
- e. de goot- respectievelijk de bouwhoogte van de verkoopinrichting, inclusief luifel en uitstallingen, mag niet meer mag bedragen dan 3,2 meter respectievelijk 4,5 meter.

## Artikel 14 Wonen - Aaneengebouwd

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - e. nutsvoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd; dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 14.2.4, 14.2.5 en 14.2.6;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 70% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal mag worden gebouwd:
  1. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  3. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
  4. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 14.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' maximaal 5 graden mag bedragen.

#### 14.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
  1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;

2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan;
- f. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

#### 14.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag 100% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

#### 14.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 14.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen zijn buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan;

2. toegestaan erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

#### 14.3.1 *Afwijking situering, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en afwijking bouwhoogte en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 14.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 14.2.2, sub b en artikel 14.2.3, sub b en c en een grotere goot- en/of bouwhoogte toestaan;
- c. artikel 14.2.2, sub c en artikel 14.2.3, sub e en een kleinere of grotere dakhelling toestaan;
- d. artikel 14.2.6, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- e. artikel 14.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 *Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

#### 14.4.2 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;

- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

## **14.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *14.5.1 Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur aan c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### *14.5.2 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 14.2.1, sub d;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### *14.5.3 Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4.1, sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaatsen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### *14.5.4 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.4.2, sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.





## Artikel 15 Wonen - Geschakeld

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in de vorm van vrijstaand geschakelde woningen en/of twee-onder-een kapwoningen, waarbij het beheer erop gericht is om de bestaande situatie voort te laten duren;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - e. nutsvoorzieningen.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd; dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 15.2.4, 15.2.5 en 15.2.6;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 60% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal mag worden gebouwd:
  1. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  3. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
  4. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan;
- f. (optioneel) het aantal zorgplaatsen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

#### 15.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan.

#### 15.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
  - 2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- f. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

#### 15.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping gelegen tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de afstand van de zijkant van de erker met bijbehorende overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde waar het hoofdgebouw niet in de perceelsgrens is gebouwd, bedraagt ten minste 3 meter;
- f. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

#### 15.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

### 15.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan;
  2. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan;
  5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van carports, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## 15.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 15.3.1 *Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.4, sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 15.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

### 15.3.2 *Afwijking situering, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en afwijking bouwhoogte en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 15.2.1, sub b en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 15.2.2, sub b en artikel 15.2.3, sub b en c en een grotere goot- en/of bouwhoogte toestaan;
- c. artikel 15.2.2, sub c en artikel 15.2.3, sub e en een kleinere of grotere dakhelling toestaan;
- d. artikel 15.2.6, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- e. artikel 15.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### **15.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *15.4.1 Bewoning*

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- c. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- d. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- e. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

##### *15.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

#### **15.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *15.5.1 Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

##### *15.5.2 Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 15.2.1 sub d;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### 15.5.3 *Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.1, sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 15.5.4 *Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## Artikel 16 Wonen - Gestapeld

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
  - c. parkeergarages;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - f. groenvoorzieningen;
  - g. straatmeubilair, nutsvoorzieningen en dergelijke;
  - h. speelvoorzieningen en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen;
  - i. wegen, fiets- en voetpaden.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' niet worden overschreden;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- d. de dakhelling van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling (graden)';
- e. in afwijking van het bepaalde sub a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. woningsplitsing is niet toegestaan;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor schotelantennes geldt:
  1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak niet overschrijden;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

#### 16.3.1 Afwijking oppervlakte gebouwen en bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen

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

- a. artikel 20.2.1, sub e en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen van ondergeschikte aard wordt vergroot tot maximaal 25 m<sup>2</sup>;
- b. artikel 20.2.2 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

een en ander met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### **16.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *16.4.1 Bewoning*

- a. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- b. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- c. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- d. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

##### *16.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

#### **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *16.5.1 Kamerbewoning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.1, sub a om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

##### *16.5.2 Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.1, sub d om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;

- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

#### *16.5.3 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.4.2 sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.



## Artikel 17 Wonen - Vrijstaand

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
  - b. tuinen, erven en verhardingen;
- met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - d. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaald in 22.4 en 23.2;
  - e. nutsvoorzieningen.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Algemene regels met betrekking tot het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'

Voor het bouwen binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
  1. voor zover gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 2 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;
  2. voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, deze bouwwerken binnen het bouwvlak minimaal 6 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan dienen te worden gesitueerd;

dit geldt niet voor erkers, carports en erfafscheidingen zoals bedoeld in 17.2.4, 17.2.5, en 17.2.6;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% bedragen van het gedeelte van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Daarnaast geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal mag worden gebouwd:
  1. 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. 175 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  3. 200 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>;
  4. 250 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter;
- e. woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 17.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens of maximaal 2 meter daarachter geplaatst te worden;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen maximaal het aantal meters bedragen zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal 20 graden en maximaal 60 graden te bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande woning plat is afgedekt tevens een plat dak (dakhelling maximaal 5 graden) is toegestaan.

#### 17.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 meter;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de bouwhoogte van een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw meer bedragen, te weten maximaal de laagste bestaande, naar het openbaar gebied gerichte, goothoogte van het hoofdgebouw. Een en ander met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de dakhelling en de nokrichting van de aanbouw of uitbouw dienen gelijk te zijn aan de dakhelling en de nokrichting van het hoofdgebouw;
  - 2. voor zover een aanbouw of uitbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw gericht is naar het openbaar gebied en op een afstand van minder dan 1 meter van de perceelsgrens is gesitueerd, dient het dakvlak ten opzichte van de perceelsgrens schuin op te lopen naar het hoofdgebouw;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden;
- f. lessenaarsdaken bij vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan op bijgebouwen.

#### 17.2.4 Erkers

Bouwwerken in de vorm van 'erkers' al dan niet met bijbehorende overkapping buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de erker met bijbehorende overkapping is gelegen tegen de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel is de erker met bijbehorende overkapping tegen de voor- én zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de breedte van de erker aan de voorgevel mag niet meer dan 75% bedragen van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte van de erker en de bijbehorende overkapping mag niet meer dan 3,6 meter bedragen;
- d. de afstand van de voorzijde van de erker met bijbehorende overkapping tot aan de voorste en zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2 meter;
- e. de diepte van de erker met bijbehorende overkapping mag niet meer dan 1,5 meter bedragen.

#### 17.2.5 Carports

Bouwwerken in de vorm van 'carports' buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 meter vóór de voorgevellijn en het verlengde daarvan en tot 1 meter achter het bouwvlak;
- b. voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering als gesteld onder a gelegen zijn, mogen deze carports op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- c. voor zover gericht naar het openbaar gebied, dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning en 2 meter achter de voorgevellijn;
- d. per woning mag maximaal één carport wordt opgericht;
- e. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 meter en niet meer dan 3,2 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, met dien verstande dat een maximale bouwhoogte van 4,5 meter is toegestaan voor carports die op een afstand van minimaal 2 meter achter de voorgevellijn zijn gelegen;
- g. de oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. de lengte van de carport mag niet minder dan 4 meter en de breedte niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 17.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. antenne-installaties dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;

- b. licht- en andere masten dienen minimaal 1 meter van de perceelsgrens te worden geplaatst en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. voor erfafscheidingen geldt:
  - 1. bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan;
  - 2. erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 1 meter zijn overal toegestaan;
  - 3. achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover niet gericht naar het openbaar gebied, zijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van niet meer dan 2 meter toegestaan;
  - 4. vanaf 2 meter achter het verlengde van de voorgevellijn, voor zover gericht naar het openbaar gebied, zijn open erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan.
  - 5. voor zover bestaande dichte erfafscheidingen in afwijking van de voorgeschreven regels op plaatsen staan waar conform de regels alleen open erfafscheidingen mogelijk zijn, mogen deze erfafscheidingen op de betreffende locatie gehandhaafd blijven en vervangen worden;
- d. voor schotelantennes geldt:
  - 1. schotelantennes mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 meter en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. schotelantennes mogen niet aan de voorgevel van een hoofdgebouw worden opgericht en de grens van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' niet overschrijden;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, met uitzondering van carports, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *17.3.1 Afwijken erkers*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.2.4 sub b voor het toestaan van een erker aan de voorgevel waarvan de breedte meer dan 75% van de breedte van het hoofdgebouw bedraagt, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overige bepalingen in artikel 17.2.4 blijven van toepassing;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving.

#### *17.3.2 Afwijking situering, goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en afwijking bouwhoogte en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. artikel 17.2.2, sub a en toestaan dat gebouwen verder dan 2 meter achter de voorste bouwgrens gebouwd mogen worden;
- b. artikel 17.2.2, sub b en artikel 17.2.3, sub b en c en een grotere goot- en/of bouwhoogte toestaan;
- c. artikel 17.2.2, sub c en artikel 17.2.3, sub e en een kleinere of grotere dakhelling toestaan;
- d. artikel 17.2.6, sub c en toestaan dat de constructie van erfafscheidingen voor minimaal 50% open is;
- e. artikel 17.2.6 ten behoeve van het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte;

met inachtneming van de volgende regels:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- 3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- 4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## 17.4 Specifieke gebruiksregels

### 17.4.1 Bewoning

- a. per bouwperceel is slechts één woning toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens een maatschappelijk voorziening toegestaan met een vloeroppervlak van maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan met een vloeroppervlak van maximaal 65 m<sup>2</sup>;
- d. kamerverhuur/ kamerbewoning is niet toegestaan;
- e. het is niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte;
- f. het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woningen;
- g. het is niet toegestaan woningen te gebruiken als zorgplaats.

### 17.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Het gebruiken van een gedeelte van de woning en/of bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijf is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. niet meer dan 40% en niet meer dan 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen mag voor deze doeleinden worden gebruikt;
- b. door het gebruik ontstaat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- c. er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving;
- d. het gebruik betreft geen detailhandel, groothandel, prostitutie of horeca, uitgezonderd beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfs- of beroepsmatige activiteiten;
- e. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid.

## 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.5.1 Kamerbewoning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1, sub b om toe te staan dat een woning wordt gebruikt voor kamerbewoning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. per woning mogen niet meer dan 4 kamers worden gebruikt voor kamerverhuur c.q. kamerbewoning;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- d. de ontwikkeling dient te passen binnen de gemeentelijke woningbouwtaakstelling;
- e. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### 17.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1, sub c om toe te staan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. voldaan dient te worden aan de totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen die is toegestaan ingevolge artikel 17.2.1, sub d;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### *17.5.3 Zorgplaats*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1, sub e om toe te staan dat de woningen gebruikt worden als zorgplaats, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- b. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- c. de brand- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

### *17.5.4 Grotere oppervlakte aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.2, sub a om toe te staan dat tot ten hoogste 75m<sup>2</sup> wordt gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijven en/of aan-huis-verbonden beroepen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
- b. de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

## Artikel 18 Waarde - Archeologie 1

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### 18.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> of de bodemingreep minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 18.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 18.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 18.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 18.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. gebouwen die mogen worden gebouwd krachtens een reeds verleende vergunning;
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### 18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 18.4.1 Verbod

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie.

#### 18.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 18.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 18.4.1, sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 18.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 18.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 18.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 18.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  4. indien het bepaalde onder c, sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **18.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.



## Artikel 19 Waarde - Archeologie 2

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### 19.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> of de bodemingreep minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 18.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 19.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 19.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 19.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. gebouwen die mogen worden gebouwd krachtens een reeds verleende vergunning;
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### 19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 19.4.1 Verbod

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;

- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of versralen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie.

#### 19.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 19.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 19.4.1, sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 19.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 19.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 19.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  4. indien het bepaalde onder c, sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden

verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## Artikel 20 Waarde - Archeologie 3

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

### 20.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw in generlei opzicht wordt vergroot;
- b. de bouw van een gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> of de bodemingreep minder diep reikt dan 0,4 meter beneden maaiveld.

### 20.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 20.2 ten behoeve van andere daar voorkomende bestemmingen, indien is gebleken dat het oprichten van het in lid 20.2 bedoelde gebouw niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische waarden.
- b. Voor zover het oprichten van het in lid 20.2 bedoelde gebouw kan leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorwaarden verbinden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen, of;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvrager zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Het bepaalde in lid 20.2 is niet van toepassing op:
  1. gebouwen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
  2. bouwwerken die mogen worden gerealiseerd krachtens een reeds verleende vergunning.;
  3. een gebouw dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### 20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 20.4.1 Verbod

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

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 meter bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen of verschrallen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagesysteem en beregeningsinstallatie.

#### 20.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 20.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. maximaal 0,40 meter diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 20.4.1, sub a, h, l en m;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- c. ten dienste staan van archeologisch onderzoek, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
- f. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit bestemmingsplan;
- h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 20.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 20.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit een archeologisch rapport blijkt dat de in lid 20.4.1 genoemde werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologische resten.
- b. Een onderzoek als bedoeld in sub a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Voor zover de in lid 20.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische resten, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
  4. indien het bepaalde onder c, sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **20.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### Artikel 21    Anti-dubbelregel

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

## Artikel 22 Algemene bouwregels

### 22.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en het gestelde in de regels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, afdaken zonder eigen wanden en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, uitgezonderd erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

### 22.2 Ondergronds bouwen

Kelders en parkeergarages zijn, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

### 22.3 Bestaande maten

#### 22.3.1 Afwijkende maten

In afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het volgende:

- a. indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden, bebouwingspercentages en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

#### 22.3.2 Herbouw

In geval van herbouw is 22.3.1 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

### 22.4 Parkeren - Bouwen

#### 22.4.1 Algemeen

- a. Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels is bouwen alleen toegestaan indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.
- c. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de CROW parkeerkcijfers (publicatie 317). Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging bij wijzigingen in gebruik nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld.

#### 22.4.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 22.4.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 22.4.1 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.



## Artikel 23 Algemene gebruiksregels

### 23.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in dit bestemmingsplan bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

### 23.2 Parkeren - Gebruik

#### 23.2.1 Algemeen

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor gebruik dient, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, te worden voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.
- b. De onder a bedoelde ruimten voor het parkeren van personenauto's moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare personenauto's.
- c. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeerruimte als wordt voldaan aan de CROW parkeerkencijfers (publicatie 317). Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging bij wijzigingen in gebruik nadat dit nieuwe beleid is vastgesteld.

#### 23.2.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 23.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in 23.2.1 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

### 23.3 Vogelbeperkingengebied

#### 23.3.1 Algemeen

Ter bescherming van het vogelbeperkingengebied van de luchthaven Eindhoven is een grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan:

- a. oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare;
- b. natuurbeschermingsgebieden en vogelbeschermingsgebieden;
- c. vishouderijen met extramurale bassins;
- d. extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal;
- e. afvalwaterzuiveringsinstallaties.

#### 23.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Indien de betreffende bestemming het toelaat kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.3.1 indien de belangen van de luchthaven Eindhoven niet onevenredig worden geschaad. Hierover dient overleg plaats te vinden met de daarvoor bevoegde instanties. Ter voorbereiding van dat overleg dient in ieder geval een faunaeffectenstudie plaats te vinden, waarin is onderzocht of er al of niet sprake is van een toename in het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van- en naar de luchthaven vanwege de ontwikkeling. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

### 24.1 Overige zone - cultuurhistorische waarde 1 t/m 9

#### 24.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 1 t/m 9' geldt, dat die gronden (naast de andere aangewezen bestemmingen) primair bestemd zijn voor het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de ter plaatse bestaande bebouwing en omgeving.

#### 24.1.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in 24.1.1 mag niet gebouwd worden.

#### 24.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24.1.2 en bouwen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 1' aan de Kapelstraat Zuid 18 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
  1. de ligging en zichtbaarheid van het pand op een ruim perceel met meerdere zichtlijnen en rooilijnen;
  2. de functionele en visuele verbondenheid met het religieuze ensemble in de dorpskern;
  3. de massa, contour en verhoudingen van het pand;
  4. de detailleringen en historische materialen van het bouwwerk;
 niet wordt vernietigd met in achtneming van het volgende:
  - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
  - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 2' aan de Provincialeweg 31 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
  1. de ligging en zichtbaarheid aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de gaafheid van de contour, massa, openingen in de gevels en de verhoudingen van de bebouwing;
  3. de historische materialen van de hoofdmassa;
 niet wordt vernietigd met in achtneming van het volgende:
  - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
  - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 3' aan de Provincialeweg 50 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
  1. de markante ligging met erfbegrenzing en zichtbaarheid aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de gaafheid van de contour, massa, openingen in de gevels en de verhoudingen van de bebouwing;
  3. de historische materialen van de hoofdmassa en architectonische detailleringen;
 niet wordt vernietigd met in achtneming van het volgende:
  - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
  - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 4' aan de Provincialeweg 52 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die

- bestaan uit:
1. de markante ligging en zichtbaarheid aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de gaafheid van de contour, massa, openingen in de gevels en de verhoudingen van de bebouwing;
  3. de historische materialen van de hoofdmassa en architectonische detailleringen; niet wordt vernietigd met in achtning van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 5' aan de Provincialeweg 59-61 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
1. de markante ligging en zichtbaarheid aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de gaafheid van de contour, massa, openingen in de gevels en de verhoudingen van de bebouwing;
  3. de historische materialen van de hoofdmassa en architectonische detailleringen; niet wordt vernietigd met in achtning van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 6' aan Provincialeweg 65 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
1. de markante ligging aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de massa, contour en verhoudingen van de bebouwing (fabriek);
  3. de robuuste industriële architectuur met metselwerk detailleringen; niet wordt vernietigd met in achtning van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 7' aan de Provinciale weg 122 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
1. de zichtbare en markante ligging aan de historische hoofdweg (doorgaande route) tussen Eindhoven en Veldhoven-dorp;
  2. de gaafheid van de contour, massa, openingen in de gevels en de verhoudingen van de bebouwing;
  3. de historische materialen van de hoofdmassa; niet wordt vernietigd met in achtning van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 8' aan de Schoolstraat 19-15 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
1. de contour, massa, de verhoudingen en kleinschaligheid van de bebouwing; niet wordt vernietigd met in achtning van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de

cultuurhistorische waarde;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol 9' aan de Schoolstraat 17 mag worden gebouwd indien blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw, die bestaan uit:
  1. de contour, massa, de verhoudingen en kleinschaligheid van de bebouwing; niet wordt vernietigd met in achtname van het volgende:
    - behoud, onderhoud en versterken gaat voor het vernieuwen en ontwikkelen;
    - vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarde.

#### 24.1.4 Sloopregeling

##### I. Sloopvergunningplichtige activiteiten

Het is verboden om op de gronden met de aanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch waardevol' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders een gebouw geheel of gedeeltelijk te slopen.

##### II. Uitzondering vergunningplicht

Het in 24.1.4, sub I vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning om te slopen is verleend;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

##### III. Criteria voor omgevingsvergunning om te slopen

De in 24.1.4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

De sloopvergunning kan worden verleend indien:

- a. indien uit een cultuur-/bouwhistorisch onderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden van het pand en de directe omgeving niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld;
- b. indien uit een onderzoek als genoemd onder sub a blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen;
- c. indien de instandhouding van de bebouwing geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de omgeving.
- d. bij verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van sloop een door de gemeente aangewezen deskundige hier positief over heeft geoordeeld.

#### 24.1.5 Specifieke gebruiksregel

Het is verboden de gronden en of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het cultuurhistorisch en/of ruimtelijk waardevol object wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

## Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan (tenzij op grond van de regels in dit bestemmingsplan reeds is afgeweken) met een omgevingsvergunning afwijken van de regels in het plan voor:

- a. het afwijken van maten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van antenne-installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de gestelde maximale goot- en bouwhoogte van een gebouw en de gestelde minimale/maximale dakhelling van een gebouw;
- e. het toestaan van kleinschalige windenergievoorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 6 meter op gebouwen met een goothoogte van minimaal 12 meter;
- f. het toestaan van dichte erfafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van geluidsreducering;

met inachtneming van de volgende regels:

1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
4. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

### 26.1 Wijzigen bouwvlak

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de grootte van een bouwvlak wordt vergroot, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd dan wel ter plaatse een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, met in achtneming van de volgende regels:

- a. het bouwvlak mag maximaal 10% worden vergroot;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 27 Overgangsrecht

#### 27.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 27.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 27.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van het bepaalde in artikel 27.2 is er sprake van een persoonsgebonden overgangsrecht, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van de gronden en opstallen ter plaatse van:
  1. Jaspersstraat 4, toegestaan voor de verkoop van auto's;
  2. Kapelstraat-Zuid 28b, toegestaan voor de verkoop van auto's;
  3. Provincialeweg 20, toegestaan voor de verkoop van auto's;
  4. Provincialeweg 64, toegestaan voor de verkoop van auto's;
  5. Provincialeweg 73, toegestaan voor de verkoop van auto's;

- b. conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is ter plaatse van de Provincialeweg 77 het gebruik van de aanbouw voor bewoning toegestaan;
- c. het persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor diegenen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan gebruiker zijn van de gronden en/of opstallen op bovengenoemde adressen;
- d. vóór verandering van het eigendom dient de strijdige situatie te worden opgeheven.
- e. zodra het ter plaatse toegestane gebruik als bedoeld onder a en b door de bestaande gebruikers als bedoeld onder c wordt beëindigd vervalt het recht op dit toegestane gebruik.

In afwijking van het bepaalde in artikel 31.2 geldt voor de navolgende adressen een persoonsgebonden overgangsrecht:

- Kruisstraat 107: Conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van de gronden voor de verkoop van auto's toegestaan;
- Sint Willibrordusstraat 17: Conform dit persoonsgebonden overgangsrecht is het gebruik van de gronden voor een melkhandel toegestaan;
- Het persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor diegenen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan gebruiker zijn van de bovengenoemde opstallen;
- Vóór verandering van het eigendom dient de strijdige gebruik duurzaam te zijn beëindigd situatie te worden opgeheven.
- Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning.

## **Artikel 28 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Meerveldhoven 2018'