



# Dijkversterking Hansweert - Planuitwerking

Bestemmingsplan Dijkversterking - gemeente Reimerswaal - Regels

Waterschap Scheldestromen  
Corsanummer 2021040341

12 januari 2022

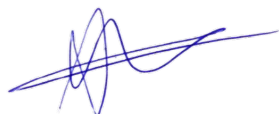
Project Dijkversterking Hansweert - Planuitwerking  
Opdrachtgever Waterschap Scheldestromen  
Corsanummer 2021040341

Document Bestemmingsplan Dijkversterking - gemeente Reimerswaal - Regels  
Status Definitief 04  
Datum 12 januari 2022  
Referentie 118115-3/22-000.311  
Corsanummer 2021040341

Projectcode 118115-3  
Projectleider ir. A.S. Bijman-Van den Dungen  
Projectdirecteur drs.ing. E.J.N. Rijdsdijk

Auteur(s) ing. P.A.E. Adriaansen  
Gecontroleerd door mr. E. Buwalda, M.J. Ruiter MSc  
Goedgekeurd door ir. A.S. Bijman-Van den Dungen

Paraaf



Adres Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V.  
Leeuwenbrug 8  
Postbus 233  
7400 AE Deventer  
+31 (0)570 69 79 11  
www.witteveenbos.com  
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>5</b>
	Artikel 1 Begrippen	5
	Artikel 2 Wijze van meten	10
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>11</b>
	Artikel 3 Bedrijf	11
	Artikel 4 Bedrijf - Haven	13
	Artikel 5 Detailhandel	14
	Artikel 6 Groen	18
	Artikel 7 Maatschappelijk	19
	Artikel 8 Natuur	22
	Artikel 9 Sport	23
	Artikel 10 Tuin	25
	Artikel 11 Verkeer	26
	Artikel 12 Water	27
	Artikel 13 Waterkering	28
	Artikel 14 Wonen	29
	Artikel 15 Waarde archeologie - 1	33
	Artikel 16 Waarde archeologie - 2	36
	Artikel 17 Waarde archeologie - 3	38
	Artikel 18 Waarde - Natura 2000	40
	Artikel 19 Waterstaat - Waterkering	40
<b>3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>42</b>
	Artikel 20 Anti-dubbeltelregel	42
	Artikel 21 Algemene bouwregels	42
	Artikel 22 Algemene gebruiksregels	42
	Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	43
	Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	44

4	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>45</b>
	Artikel 25 Overgangsrecht	45
	Artikel 26 Slotregel	45
	Laatste pagina	45

	<b>Bijlage(n)</b>	<b>Aantal pagina's</b>
I	Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'	23
II	Staat van Horeca-activiteiten	2
III	Staat van Activiteiten	2

# 1

## INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Dijkversterking, met identificatienummer NL.IMRO.0703.01HaBPDijk-va01 van de gemeente Reimerswaal.

#### 1.2 Bestemmingsplan

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

#### 1.3 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw (aanbouw) of een functioneel deel van een hoofdgebouw (uitbouw), dat daarmee één geheel vormt, terwijl het in bouwkundig opzicht wel herkenbaar blijft als een afzonderlijke uiterlijk ondergeschikte aanvulling op het hoofdgebouw.

#### 1.4 Aan-huis-gebonden beroep

Een aan-huis-gebonden beroep is een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied, dat in een woning, aan- of uitbouw, maar geen bijgebouw, door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

#### 1.5 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.

#### 1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.7 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

#### 1.8 Arbeidsmigrant

Economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland, op eigen initiatief en op vrijwillige basis.

#### 1.9 Archeologisch onderzoek

Onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een certificaat archeologie beschikt.

#### 1.10 Archeologisch vooronderzoek

Archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een erkende partij en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificaties in

de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

#### **1.11 Archeologische verwachting**

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

#### **1.12 Archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

#### **1.13 Bebouwing**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **1.14 Bedrijf**

Een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen. Daar waar in de regels van het bestemmingsplan gesproken wordt over 'bedrijf' dient tevens te worden gelezen 'bedrijfsactiviteit'.

#### **1.15 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.16 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.17 Bevi-inrichtingen**

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

#### **1.18 Bevoegd gezag**

Bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### **1.19 Bijgebouw**

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

#### **1.20 Bijzondere woonvormen**

Een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving.

#### **1.21 Bouwen**

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

#### **1.22 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.23 Bouwperceel**

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

#### **1.24 Bouwvlak**

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

### 1.25 Bouwwerk

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

### 1.26 Cultuurhistorische waarden

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

### 1.27 Dakkapel

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

### 1.28 Dakopbouw

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok kan uitkomen en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlakken zijn geplaatst.

### 1.29 Detailhandel

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

### 1.30 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de activiteiten, zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

### 1.31 Ecologische waarden

Aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling.

### 1.32 Erkende partij

Een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over het voor het archeologisch onderzoek noodzakelijke certificaat conform de BRL 4000.

### 1.33 Extensieve dagrecreatie

Niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

### 1.34 Gebouw

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

### 1.35 Hoofdgebouw(en)

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 1.36 Huisdierenverblijf

Een bijgebouw bedoeld voor het niet beroeps- of bedrijfsmatig huisvesten van door de mens ter wille van nut en gezelligheid gehouden tamme dieren, niet zijnde paarden, pony's, en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen ander vee.

### 1.37 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.



### 1.38 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid of daarmee vergelijkbare activiteiten, geheel of overwegend door handwerk, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de aan- of uitbouwen kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft. Hiertoe worden in ieder geval gerekend activiteiten zoals genoemd in de Staat van Activiteiten.

### 1.39 Logies voor arbeidsmigranten

Het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft, waarbij geen sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en onderlinge verbondenheid, ongeacht of arbeidsmigranten hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen.

### 1.40 Mantelzorg

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

### 1.41 NEN

Door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

### 1.42 Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal

De door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal op 25 juli 2016 vastgestelde 'Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal 2016' danwel de opvolger van deze nota.

### 1.43 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.44 Ondergeschikt

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijke en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

### 1.45 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

### 1.46 Peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. wanneer onduidelijkheid bestaat over het peil kunnen burgemeester en wethouders een peil aanwijzen.

### 1.47 Relatie

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken, bouwvlakken dan wel functieaanduidingen door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken, bouwvlakken dan wel functieaanduidingen bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak, bouwvlak dan wel functieaanduiding.

### 1.48 Staat van Activiteiten

de Staat van Activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

### 1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein'

de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein' die van deze regels deel uitmaakt.



### 1.50 Staat van horeca-activiteiten

De Staat van horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

### 1.51 Teeltondersteunende voorziening

Bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en / of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en / of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

- a. boog- en gaaskassen;
- b. afdekfolie;
- c. containervelden;
- d. overkappingsconstructies;
- e. stellingen;
- f. tunnelkassen.

### 1.52 Verkoopvloeroppervlak

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van voor het publiek toegankelijke winkelruimten.

### 1.53 Voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of 'uitstraling' als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

### 1.54 Voorgevelrooilijn

De naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### 1.55 Windturbine

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

### 1.56 Woning

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Afstanden

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

### 2.2 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. Voor windturbines geldt de tiprotorhoogte als maximale bouwhoogte.

### 2.3 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/ of het hart van de scheidsmuren.

### 2.4 Dakkapellen

Indien zich aan de voorzijde of zijkant van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50 % van de gevelbreedte en op de achterzijde van een gebouw meer dan 70 %, wordt de goot of boeibord van de dakkapel of dakopbouw als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

### 2.5 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.

### 2.6 Hoogte van een windturbine

De tiprotorhoogte: vanaf het peil tot aan de hoogste punt van de wieken.

### 2.7 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.

### 2.8 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.

### 2.9 Oppervlakte van een overkapping

Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

### 2.10 Vloeroppervlakte

De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580, gelegen binnen de buitenste/ scheidende muren inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren.

### 2.11 Aanduiding 'relatie'

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken, bouwvlakken dan wel functieaanduidingen door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken, bouwvlakken dan wel functieaanduidingen bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak, bouwvlak dan wel functieaanduiding.

# 2

## BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1 t/m 4': tevens een bedrijfsactiviteit met de SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste de voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de:

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
1. specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf	28.1.3	4.2

- a. webwinkels en internetwinkels;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
  - 1 groen;
  - 2 keerwanden;
- c. laad- en losvoorzieningen;
  - 1 nutsvoorzieningen;
  - 2 parkeervoorzieningen;
  - 3 toegangs- en achterpaden;
  - 4 water;
  - 5 waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
  - 2 vrijstaande antennes: 10 meter;
  - 3 overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde: 3 m.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Algemene afwijking

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare de bouwhoogte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15%;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.3.2 Kleine windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van kleine windturbines, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>;
- b. een kleine windturbine is toegestaan ter plaatse van gronden aan de Tramperweg of ten zuiden van de Werfdijk;
- c. een kleine windturbine met wieken is vrijstaand toegestaan; andere kleine windturbines zijn op platte daken van gebouwen of vrijstaand op een mast toegestaan;
- d. de bouwhoogte van een kleine windturbine, inclusief de tip van de rotor, bedraagt niet meer dan 15 meter; van een kleine windturbine met verticale as bedraagt de ashoogte van de rotor niet meer dan 5 meter; van een niet-wiekturbine bedraagt de rotordiameter niet meer dan 2 meter;
- e. de bouwhoogte van een kleine windturbine op een gebouw lager dan 10 meter bedraagt niet meer dan de helft van de bouwhoogte van het gebouw; bij hogere gebouwen bedraagt de bouwhoogte van een kleine windturbine niet meer dan een derde van de bouwhoogte van een gebouw;
- f. de afstand van een kleine windturbine tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 15 meter;
- g. formaat, type en hoogte worden goed afgestemd op het voorkomen van mogelijke hinder voor de omgeving;
- h. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Algemeen

- a. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- c. detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan;
- d. buitenopslag van goederen is niet toegestaan.

### 3.4.2 Kantoren

Met betrekking tot kantoren gelden de volgende regels:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- b. kantoorvloeroppervlakte van niet-zelfstandige kantoren die meer bedraagt dan 50 % van de bedrijfsploeroppervlakte met een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> per bedrijf, is niet toegestaan.

### 3.4.4 Opslag en distributie voor internetverkoop

Met betrekking tot opslag en distributie voor internetverkoop gelden de volgende regels:

- a. detailhandel vindt in hoofdzaak via internet plaats;
- b. ter plaatse van opslag en distributie voor internetverkoop vindt in overwegende mate opslag en distributie van goederen plaats;
- c. de vloeroppervlakte voor het afhalen, afrekenen en uitstallen van producten bedraagt niet meer dan 15 % van de vloeroppervlakte van het gebouw, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1:

- a. om bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten in een hogere categorie dan genoemd in lid 3.1, voor zover het betrokken bedrijf of de betrokken bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd;

- b. om bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf of de betrokken bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 3.1 genoemd.

## Artikel 4 Bedrijf - Haven

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Haven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kade- of havengebonden bedrijven, alsmede voor bedrijven die overwegend diensten verlenen voor kade- en havengebonden bedrijven, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 of 4.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg': uitsluitend vaar- en waterwegen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
  - 1 groen en groenvoorzieningen;
  - 2 kaden met laad- en losfaciliteiten;
  - 3 keerwanden;
  - 4 laad- en losvoorzieningen;
  - 5 nutsvoorzieningen;
  - 6 ontsluitingswegen;
  - 7 parkeervoorzieningen;
  - 8 toegangs- en achterpaden;
  - 9 vaar- en waterwegen;
  - 10 water.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 2 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15 %;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag van goederen is niet toegestaan;
- b. geluidshinderlijke inrichtingen en Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Afwijken Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1:

- a. om bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten in een hogere categorie dan genoemd in lid 4.1, voor zover het betrokken bedrijf of de betrokken bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd;
- b. om bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf of de betrokken bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid 4.1 genoemd.

## Artikel 5 Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening;
- b. wonen in een woning al dan niet met aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals:
  - 1 erven;
  - 2 parkeervoorzieningen;
  - 3 toegangs- en achterpaden.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 hoofdgebouwen;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
  - 3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de goothoogte en/of boeihoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 7 m;
  - 3 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 4 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 5 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- d. de afstand van overkappingen tot de voorgevel van hoofdgebouwen bedraagt achter de voorgevellijn ten minste 1 m;
- e. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- f. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

#### 5.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- b. de goothoogte en / of boeibordhoogte van aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 5 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- d. de afstand van een bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m;
- e. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- f. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- g. gronden buiten het bouwvlak worden ten hoogste 50 % bebouwd met aan- en / of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> per perceel.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Overschrijding bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het overschrijden van het bouwvlak met in achtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijding van het bouwvlak geldt uitsluitend per bouwperceel;
- b. het bouwvlak mag aan de achterzijde worden overschreden voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- c. het bouwvlak mag in zijdelingse richting worden overschreden met niet meer dan 3 m en voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### 5.3.2 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15 %;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 5.3.3 Afhankelijke woonruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 en worden toegestaan dat voor afhankelijke woonruimte een grotere oppervlakte wordt gerealiseerd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte voor aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag inclusief bijgebouwen in gebruik als afhankelijke woonruimte, niet meer bedragen dan 50 % van de gronden buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> per perceel;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 5.3.4 Tijdelijke woongelegenheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met inachtneming van de volgende regels:

- a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
- b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen een straal van 30 m achter de naar de weg gerichte grens van het bestemmingsvlak;
- c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 m;



- d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
- e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
- f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
- g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
- i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
- j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
- k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

#### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:
  - 1 de woonfunctie wordt in overwegende mate behouden;
  - 2 de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30 % van de vloeroppervlakte van het hoofdegebouw, met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
  - 3 aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
  - 4 de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
  - 5 de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
  - 6 het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte;
- b. opslag van vuurwerk is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. verkoopvloeroppervlakte is alleen toegestaan op de begane grond;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte van huisdierenverblijven bedraagt niet meer dan 10 m<sup>2</sup>;
- f. het gebruik van bijgebouwen en aan- en uitbouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van arbeidsmigranten en de direct daarmee in verband houdende voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid is niet toegestaan.

#### 5.5 Afwijking van de gebruiksregels

##### 5.5.1 Afhankelijke woonruimte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder f voor het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte wordt binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bij het afwijken van de gebruiksregels bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.6.1 Bestemming Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Detailhandel, ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Kantoor, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging leidt tot behoud en / of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- b. wijziging betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. het maximaal toelaatbare bruto kantoorvloeroppervlak wordt bepaald op niet meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- e. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte wordt bepaald op niet meer dan 6 m;
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- g. vooraf wordt inzicht verkregen in:
  - 1 de bodemhygiëne;
  - 2 externe veiligheid;
  - 3 de luchtkwaliteit;
  - 4 de milieuhygiënische kwaliteit;
  - 5 ecologische waarden.

### 5.6.2 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Detailhandel, ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Wonen en bijbehorende bestemmingen Tuin, Groen en Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging leidt tot behoud en / of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- b. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- c. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte bedraagt 6 m, indien voor de gronden binnen de bestemming Detailhandel een hogere goothoogte is toegestaan, dan geldt onverkort de hogere goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- e. vooraf wordt inzicht verkregen in:
  - 1 de bodemhygiëne;
  - 2 externe veiligheid;
  - 3 de luchtkwaliteit;
  - 4 de milieuhygiënische kwaliteit;
  - 5 de archeologische waarden;
  - 6 ecologische waarden.
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en de beleidskaders op het gebied van wonen. Hierbij worden de in de wet- en regelgeving en in het beleid voorgeschreven en aangereikte instrumenten toegepast. Tevens wordt aangetoond dat wordt voorzien in een woningbehoefte op zowel de korte als op de lange termijn.

### 5.6.3 Toestaan bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Detailhandel wijzigen ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bijzondere woonvorm past naar omvang in het beoogde gebouw, een en ander conform de Prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen, en in de omgeving;
- b. de bijzondere woonvorm mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij tevens wordt aangetoond

- dat de bijzondere woonvorm geen onevenredige beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
  - d. voorzien wordt in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
  - e. in het wijzigingsplan wordt:
    - 1 de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' opgenomen;
    - 2 de bepaling 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn gronden tevens bestemd voor een bijzondere woonvorm' opgenomen.

#### 5.6.4 Beëindiging bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
- b. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplantingen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterpartijen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' : tevens voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
  - 1 bermen;
  - 2 bermsloten;
  - 3 voet-, toegangs- en fietspaden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bruggen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan:
  - 1 bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,5 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 lichtmasten en overige masten: 10 m;
  - 4 speelvoorzieningen: 3,5 m;
  - 5 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

### 6.3 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.3.1 Verkeer of Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Verkeer of Water, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

## Artikel 7 Maatschappelijk

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ouderenzorg met bijbehorende bewoning;
- b. culturele voorzieningen;
- c. dienstverlening van overheidswege;
- d. godsdienstuitoefening;
- e. onderwijs;
- f. sociale voorzieningen;
- g. volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen;
- h. uitoefening van het openbaar bestuur;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeugdsoos': uitsluitend een jeugdsoos;
- k. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals:
  - 1 groen;
  - 2 nutsvoorzieningen;
  - 3 parkeervoorzieningen;
  - 4 water;
  - 5 waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 gebouwen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 gebouwen: de aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 gebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- d. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage of maximum bebouwd oppervlak van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage of maximum bebouwd oppervlak is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

#### 7.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:

- 1 bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, met uitzondering van overdekte fietsenstallingen;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 overdekte fietsenstallingen: 2 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Overschrijding bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het overschrijden van het bouwvlak met in achtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijding van het bouwvlak geldt uitsluitend per bouwperceel;
- b. het bouwvlak mag aan de achterzijde worden overschreden voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- c. het bouwvlak mag in zijdelingse richting worden overschreden met niet meer dan 3 m en voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### 7.3.2 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15 %;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van arbeidsmigranten en de direct daarmee verband houdende voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid is niet toegestaan.

### 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 7.5.1 Toestaan huisvesting arbeidsmigranten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [7.4](#) onder a ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van logies, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaand gebouw;
- b. het karakter van het gebouw mag niet veranderen;
- c. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- d. afwijken is niet mogelijk binnen een afstand van 250 m van een gebouw in gebruik en/of bestemd voor logies voor arbeidsmigranten;
- e. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
- f. de omgevingsvergunning mag worden verleend indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- g. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- h. de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening, het bouwbesluit of andere van toepassing zijnde regelgeving en/of aan de volgende voorwaarden:
  - 1 beschikbaar bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon ten minste 12 m<sup>2</sup> als bedoeld in het Bouwbesluit;

- 2 voldoende privacy;
  - 3 toereikende sanitaire voorzieningen;
  - 4 toereikende verwarming;
  - 5 keukenvoorzieningen;
  - 6 toereikende brandveiligheidssituatie;
- i. ongeacht het vorenstaande mogen in geen geval meer dan 10 personen worden gehuisvest.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning, indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld of er geen gebruik (meer) wordt gemaakt van deze vergunning.

## 7.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.6.1 Bestemming Detailhandel

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk, ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Detailhandel en bijbehorende bestemmingen Tuin, Groen en Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging leidt tot behoud en / of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- b. wijziging betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte wordt bepaald op niet meer dan 6 m;
- e. verkoopvloeroppervlakte wordt alleen gerealiseerd op de begane grond;
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- g. vooraf wordt inzicht verkregen in:
  - 1 de bodemhygiëne;
  - 2 de externe veiligheid;
  - 3 de luchtkwaliteit;
  - 4 de milieuhygiënische kwaliteit;
  - 5 de ecologische waarden.

### 7.6.2 Bestemming Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk, ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Kantoor, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging leidt tot behoud en / of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- b. wijziging betreft geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte wordt bepaald op niet meer dan 6 m;
- e. het maximaal toelaatbare bruto kantoorvloeroppervlak wordt bepaald op niet meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- g. vooraf wordt inzicht verkregen in:
  - 1 de bodemhygiëne;
  - 2 de externe veiligheid;
  - 3 de luchtkwaliteit;
  - 4 de milieuhygiënische kwaliteit;
  - 5 de ecologische waarden.
- h. in het wijzigingsplan wordt:
  - 1 de aanduiding 'kantoor' opgenomen;

- 2 de bepaling 'ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn gronden tevens bestemd voor kantoor en het wonen in een woning al dan niet met aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten een bijzondere woonvorm' opgenomen.

### 7.6.3 Bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk, ongeacht of deze bestemming is voorzien van een aanduiding, wijzigen in de bestemming Wonen en bijbehorende bestemmingen Tuin, Groen en Verkeer, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging leidt tot behoud en / of versterking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- b. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- c. de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte bedraagt 6 m, indien voor de gronden binnen de bestemming Maatschappelijk een hogere goothoogte is toegestaan, dan geldt onverkort de hogere goothoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- d. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- e. vooraf wordt inzicht gegeven in:
  - 1 de bodemhygiëne;
  - 2 de externe veiligheid;
  - 3 de luchtkwaliteit;
  - 4 de milieuhygiënische kwaliteit;
  - 5 de archeologische waarden;
  - 6 de ecologische waarden.
- f. in de toelichting van het wijzigingsplan wordt getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en de beleidskaders op het gebied van wonen. Hierbij worden de in de wet- en regelgeving en in het beleid voorgeschreven en aangereikte instrumenten toegepast. Tevens wordt aangetoond dat wordt voorzien in een woningbehoefte op zowel de korte als op de lange termijn.

## Artikel 8 Natuur

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en / of herstel en / of ontwikkeling van actuele en potentiële landschappelijke en natuurwaarden, alsmede voor daaraan ondergeschikt gebruik zoals extensief recreatief gebruik en waterbeheersing;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radartoren': tevens één radartoren met bijbehorende terreinverharding;
- c. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen': parkeerplaatsen voor maximaal 5 campers, met dien verstande dat dit maximum van 5 plaatsen geldt voor het functieaanduidingsgebied van artikel 8 (Natuur) en artikel 13 (Waterkering) tezamen (relatie).

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Binnen het bouwvlak

- a. toegestaan zijn:
  - 1 gebouwen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 radartoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radartoren' : 30 m;
  - 2 gebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
  - 3 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.



- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radartoren' voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m.

#### *8.2.2 Buiten het bouwvlak*

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - 2 schuilhutten en praathuisjes;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 2 schuilhutten en praathuisjes: 4 m;
  - 3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 m;
- c. de oppervlakte van een schuilhut of praathuisje mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- d. het aantal schuilhutten of praathuisjes mag niet meer bedragen dan 2;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radartoren' voor erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m.

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

#### *8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- f. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- h. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

#### *8.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod als bedoeld in lid 8.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de in lid 8.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden:

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

## **Artikel 9 Sport**

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden, tennisbanen en hiermee vergelijkbaar recreatief gebruik;
- b. bijbehorende voorzieningen zoals:
  - 1 groen;
  - 2 ontsluitingswegen;
  - 3 parkeervoorzieningen;
  - 4 water;
  - 5 waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 gebouwen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 gebouwen: de aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 gebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
  - 2 ballenvangers: 10 m;
  - 3 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 4 lichtmasten: 15 m;
  - 5 overige masten: 10 m;
  - 6 speelvoorzieningen: 3,5 m;
  - 7 sportvoorzieningen: 4,5 m;
  - 8 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 9 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- d. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- e. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage of maximum bebouwd oppervlak van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage of maximum bebouwd oppervlak is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

### 9.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 ballenvangers: 10 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 lichtmasten en overige masten: 15 m;
  - 4 speelvoorzieningen: 3,5 m;
  - 5 sportvoorzieningen: 4,5 m;
  - 6 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 7 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

## 9.4 Afwijken van de bouwregels

### 9.4.1 Overschrijding bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het overschrijden van het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijding van het bouwvlak geldt uitsluitend per bouwperceel;

- b. het bouwvlak mag aan de achterzijde worden overschreden voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- c. het bouwvlak mag in zijdelingse richting worden overschreden met niet meer dan 3 m en voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### 9.4.2 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15 %;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 9.4.3 Lichtmasten en overige masten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.1 onder c en 9.2.2 onder b ten behoeve van het realiseren van lichtmasten ten dienste van sportvoorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de toelaatbare hoogte van een lichtmast bedraagt ten hoogste 25 m;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 9.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. ondergeschikte horeca-activiteiten tot ten hoogste categorie 1a van de Staat van horeca-activiteiten zijn toegestaan.

## Artikel 10 Tuin

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (voor)tuinen, al dan niet verhard, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 bijgebouwen: 5 m;
  - 2 overkappingen: 3 m;
  - 3 erf- en terreinafscheidingen: 1 m;
  - 4 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 5 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

#### 10.3.1 Oprichten gebouwen en overkappingen in de bestemming Tuin

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 onder a, ten einde ter plaatse van de bestemming Tuin, aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen behorende bij de op de

aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 8 m<sup>2</sup> en de goot(- of boeibord)hoogte niet meer dan 3 m;
- b. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden aangetast;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 10.3.2 Tijdelijke woongelegenheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [10.2](#) ten behoeve van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met inachtneming van de volgende regels:

- a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
- b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen een straal van 30 m achter de naar de weg gerichte grens van het bestemmingsvlak;
- c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 m;
- d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
- e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
- f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
- g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
- i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
- j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
- k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

## 10.4 Specifieke gebruiksregels

### 10.4.1 Huisdierenverblijven, paarden en pony's en ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het houden van en/of huisvesten van paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee is niet toegestaan.

## Artikel 11 Verkeer

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden en overige verharding;
- b. parkeerplaatsen;
- c. afvalverzamelplaatsen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals een bergbezinkbassin.

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Bouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 gebouwen;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 gebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
- c. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- d. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100 % van het bouwvlak van het betreffende bouwperceel.

### 11.2.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bruggen;
  - 2 duikers;
  - 3 keermuren voor de waterbeheersing;
  - 4 oeverbeschoeiingen;
  - 5 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,5 m;
  - 2 lichtmasten en overige masten: 10 m;
  - 3 speelvoorzieningen: 3,5 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

## 11.3 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.3.1 Groen of Water

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Verkeer wijzigen in de bestemmingen Groen of Water, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aan- en afvoer van water;
- b. waterberging;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bruggen;
  - 2 duikers;
  - 3 keermuren voor de waterbeheersing;
  - 4 oeverbeschoeiingen;

- 5 steigers;
  - 6 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
- 1 bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,5 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 lichtmasten en overige masten: 10 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

## 12.3 Wijzigingsbevoegdheid

### 12.3.1 Groen of Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Water wijzigen in de bestemmingen Groen of Verkeer, indien is aangetoond dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, verkeersstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

## Artikel 13 Waterkering

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige voorzieningen, waaronder begrepen de waterkering en de waterbeheersing door dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen voor de waterkering, alsmede voor:
  - 1 wegen;
  - 2 fietspaden;
  - 3 voetpaden;
  - 4 parkeerplaatsen;
  - 5 waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de 'specifieke vorm van recreatie - camperplaatsen': parkeerplaatsen voor maximaal 5 campers, met dien verstande dat dit maximum van 5 plaatsen geldt voor het functieaanduidingsgebied van artikel 8 (Natuur) en artikel 13 (Waterkering) tezamen (relatie).

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 2 lichtmasten en overige masten: 10 m;
  - 3 keermuur voor de waterbeheersing: 1,5 m;
  - 4 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1 m.

### 13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van de verkeersveiligheid en waterveiligheid.

### 13.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. In aanvulling op en met inachtneming van het bepaalde in artikel 16 Waarde - Archeologie 2 dan wel artikel 17 Waarde - Archeologie 3 geldt het volgende: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 13.1 sub a opgenomen bestemmingsomschrijving, voor zover de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor

de verwezenlijking dan wel instandhouding van waterstaatkundige voorzieningen nadelige gevolgen kunnen hebben voor in de groundbodem aanwezige archeologische waarden, zonder dat aangetoond is dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld.

## Artikel 14 Wonen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet met aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens voor het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. bijbehorende voorzieningen zoals:
  - 1 erven;
  - 2 parkeervoorzieningen op eigen terrein;
  - 3 toegangs- en achterpaden;
  - 4 tuinen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Binnen het bouwvlak

Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 hoofdgebouwen;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
  - 3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. hoofdgebouwen worden gebouwd:
  - 1 ter plaatse van de gronden zonder aanduiding: vrijstaand of aaneen;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapeld;
  - 3 ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaand;
  - 4 ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': vrijstaand of twee-aaneen;
  - 5 ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': ten minste twee aaneen;
- c. de goothoogte en / of boeibordhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 hoofdgebouwen: de aangegeven goothoogte;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 4 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 hoofdgebouwen: de aangegeven bouwhoogte;
  - 2 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 7 m en ten minste 1 m lager dan van het hoofdgebouw;
  - 3 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 4 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 5 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste:
  - 1 ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': 3 m;
  - 2 ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen: 3 m;
- f. de afstand van een aan- en/of uitbouw en bijgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' ten minste 3 m;
- g. de afstand van een aan- of uitbouw bedraagt minimaal 3 m achter de voorste gevel van een hoofdgebouw;
- h. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- i. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' kunnen gebouwen op onderdelen worden vernieuwd of veranderd en voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de regels worden



uitgebreid, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand.

#### 14.2.2 Buiten het bouwvlak

Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn:
  - 1 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen;
  - 2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de goothoogte en / of boeibordhoogte van aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 4 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan:
  - 1 aan- en / of uitbouwen en bijgebouwen: 5 m;
  - 2 erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
  - 3 vrijstaande antennes: 10 m;
  - 4 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m;
- d. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand ten minste 1 m;
- e. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 m;
- f. gronden buiten het bouwvlak worden tot ten hoogste 50 % bebouwd met aan- en / of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> per perceel;
- g. voor de berekening van het percentage van de oppervlakte als bedoeld onder f mogen ook worden gerekend de gronden met de bestemming Tuin, voor zover die gronden grenzen aan en in het verlengde liggen van de gronden buiten het bouwvlak;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' kunnen gebouwen op onderdelen worden vernieuwd of veranderd en voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de regels worden uitgebreid, mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande toestand.

### 14.3 Afwijken van de bouwregels

#### 14.3.1 Overschrijding bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor het overschrijden van het bouwvlak met in achtneming van de volgende regels:

- a. de overschrijding van het bouwvlak geldt uitsluitend per bouwperceel;
- b. het bouwvlak mag aan de achterzijde worden overschreden voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 20 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- c. het bouwvlak mag in zijdelingse richting worden overschreden met niet meer dan 3 m en voor zover de overschrijding per bouwperceel niet meer dan 10 % van de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

#### 14.3.2 Algemene afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van de maximaal toelaatbare goot- of boeibordhoogte dan wel bouwhoogte, de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens, de maximaal toelaatbare oppervlakte en het aangegeven bebouwingspercentage, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking bedraagt niet meer dan 15 %;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 14.3.3 Woningtype en nieuwe woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1 onder b teneinde nieuwe woningen of een ander woningtype te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wat betreft een ander woningtype:

- 1 ter plaatse van gronden met een aanduiding 'vrijstaand' zijn tevens twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 2 ter plaatse van gronden met een aanduiding 'twee aaneen' zijn tevens aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - 3 ter plaatse van de gronden met een aanduiding 'gestapeld' zijn tevens zowel gestapelde als aaneengebouwde woningen toegestaan;
- b. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden aangetast;
  - c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - d. de geluidsbelasting ter plaatse van de gevel van de woning is niet groter dan 48 dB;
  - e. er wordt getoetst aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en de beleidskaders op het gebied van wonen. Hierbij worden de in de wet- en regelgeving en in het beleid voorgeschreven en aangereikte instrumenten toegepast. Tevens wordt aangetoond dat wordt voorzien in een woningbehoefte op zowel de korte als op de lange termijn.

#### 14.3.4 Tijdelijke woongelegenheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 ten aanzien van de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid met inachtneming van de volgende regels:

- a. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt alleen verleend bij ingrijpende bouwwerkzaamheden of vervangende nieuwbouw van een bestaande woning en realisering van een nieuwe woning;
- b. de tijdelijke woongelegenheid wordt geplaatst binnen een straal van 30 m achter de naar de weg gerichte grens van het bestemmingsvlak;
- c. de afstand van een tijdelijke woongelegenheid tot de openbare weg bedraagt niet minder dan 3 m;
- d. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de bereikbaarheid voor hulpverlenende instanties;
- e. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de situering van de tijdelijke woongelegenheid in verband met de ruimtelijke uitstraling voor de omgeving;
- f. het bevoegd gezag kan voorwaarden stellen aan de aansluiting van de tijdelijke woongelegenheid op de nutsvoorzieningen in verband met de bestaande situatie inzake nutsvoorzieningen en de duur van de plaatsing;
- g. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- h. de tijdelijke woongelegenheid is zodanig gesitueerd dat bouwmaterialen en bouwafval op het eigen perceel kunnen worden geplaatst;
- i. het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor de plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid voor de duur van de werkzaamheden tot een maximum van 3 jaar;
- j. omgevingsvergunning voor een tijdelijke woongelegenheid wordt niet verleend indien sprake is van grootschalige herstructurering van woningen;
- k. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van tijdelijke huisvesting niet meer aanwezig is.

### 14.4 Specifieke gebruiksregels

#### 14.4.1 Algemeen

- a. het gebruik van bijgebouwen en aan- en uitbouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van arbeidsmigranten en de direct daarmee verband houdende voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid is niet toegestaan.

#### 14.4.2 Huisdierenverblijven, paarden en pony's en ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte van huisdierenverblijven bedraagt niet meer dan 10 m<sup>2</sup>;

- b. het houden van en/of huisvesten van paarden, pony's of ander daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen vee is niet toegestaan.

#### *14.4.3 Aan-huis-gebonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de woonfunctie wordt in overwegende mate behouden;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet groter dan 30 % van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en / of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- e. de activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving;
- f. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename in de parkeerbehoefte.

### **14.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *14.5.1 Kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1 voor de uitoefening van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening in de woning en/of aan- of uitbouw, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. kleinschalige detailhandel is niet groter dan 30 % van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 30 m<sup>2</sup>;
- c. kleinschalige detailhandel is niet toegestaan in een bijgebouw;
- d. de activiteit wordt hoofdzakelijk verricht door de bewoner, mogelijk ondersteund door ten hoogste 1 medewerker;
- e. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### *14.5.2 Afhankelijke woonruimte*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4.1 onder a voor het gebruik van een aan- of uitbouw of bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijke woonruimte wordt binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen ingepast met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning tot afwijken in, indien de bij het afwijken van de gebruiksregels bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### *14.5.3 Toestaan huisvesting arbeidsmigranten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 14.4.1 onder b ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van logies, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaand gebouw;
- b. het karakter van het gebouw mag niet veranderen;
- c. er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
- d. afwijken is niet mogelijk binnen een afstand van 250 m van een gebouw in gebruik en / of bestemd voor logies voor arbeidsmigranten;

- e. er mag geen sprake zijn van een zodanige verkeersaantrekkende werking die de normale afwikkeling van het verkeer nadelig beïnvloedt, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leidt;
- f. de omgevingsvergunning mag worden verleend indien er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- g. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- h. de gebouwde voorziening voldoet aan de eisen van de betreffende gemeentelijke verordening, het bouwbesluit of andere van toepassing zijnde regelgeving en/of aan de volgende voorwaarden:
  - 1 beschikbaar bewoonbaar vloeroppervlakte per persoon ten minste 12 m<sup>2</sup> als bedoeld in het bouwbesluit;
  - 2 voldoende privacy;
  - 3 toereikende sanitaire voorzieningen;
  - 4 toereikende verwarming;
  - 5 keukenvoorzieningen;
  - 6 toereikende brandveiligheidssituatie;
- i. ongeacht het vorenstaande mogen in geen geval meer dan 4 personen worden gehuisvest.

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning, indien in strijd met de omgevingsvergunning wordt gehandeld of er geen gebruik (meer) wordt gemaakt van deze vergunning.

## 14.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 14.6.1 Toestaan bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen wijzigen ten behoeve van bijzondere woonvormen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bijzondere woonvorm past naar omvang in het beoogde gebouw, een en ander conform de Prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen, en in de omgeving;
- b. de bijzondere woonvorm mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij tevens wordt aangetoond dat de bijzondere woonvorm geen onevenredige beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. wijziging is niet toegestaan binnen 50 m van gronden waarop fruitteelt is toegelaten, met dien verstande dat een kortere afstand is toegestaan indien wijziging niet of nagenoeg niet leidt tot hinder bij de woonfunctie en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. voorzien wordt in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- e. in het wijzigingsplan wordt:
  - 1 de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' opgenomen;
  - 2 de bepaling 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn gronden tevens bestemd voor een bijzondere woonvorm' opgenomen.

### 14.6.2 Beëindiging bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
- b. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

## Artikel 15 Waarde archeologie - 1

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied, voor zover deze betrekking heeft op de beleidscategorieën 2, terreinen van archeologische waarde en 3, gewaardeerde stad- en dorpskernen.

### 15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1 het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  - 2 niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - 3 de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
  - 3 een bouwwerk dat niet dieper dan 0,4 m onder het maaiveld wordt geplaatst.

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

#### 15.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het aanplanten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het ophogen van gronden.

#### 15.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 15.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- e. niet dieper reiken dan 0,4 m onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;

- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. het ophogen van gronden tot 2 m betreffen, indien dit ophogen laagsgewijs gebeurt in lagen van ten hoogste 1 m die het volledige terrein betreffen.

### *15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het archeologisch onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
  - 1 het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2 het doen van opgravingen;
  - 3 het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige.
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **15.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *15.4.1 Wijzigen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3.1 van de Erfgoedwet zijn of worden beschermd;
- b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### *15.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### *15.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 16 Waarde archeologie - 2

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied, voor zover deze betrekking heeft op de beleidscategorie 4, hoge verwachting.

### 16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1 het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  - 2 niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - 3 de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
  - 3 een bouwwerk dat niet dieper dan 0,4 m onder het maaiveld wordt geplaatst.

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

#### 16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het aanplanten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het ophogen van gronden.

#### 16.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 16.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 16.2 in acht is genomen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;



- e. niet dieper reiken dan 0,4 m onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. het ophogen van gronden tot 2 m betreffen, indien dit ophogen laagsgewijs gebeurt in lagen van ten hoogste 1 m die het volledige terrein betreffen.

### *16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

De werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, zoals in lid 16.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het archeologisch onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
  - 1 het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2 het doen van opgravingen;
  - 3 het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **16.4 Wijzigingsbevoegdheid**

### *16.4.1 Wijzigen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3.1 van de Erfgoedwet zijn of worden beschermd;
- b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een hogere archeologische waarde zijn;
- c. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een lagere archeologische waarde zijn.

### *16.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### *16.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 17 Waarde archeologie - 3

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van het ter plaatse aanwezige archeologisch waardevol gebied, voor zover deze betrekking heeft op de beleidscategorie 5, gematigde verwachting.

### 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  - 1 het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  - 2 niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - 3 de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  - 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  - 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
  - 3 een bouwwerk dat niet dieper dan 0,4 m onder het maaiveld wordt geplaatst.

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

#### 17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,4 m onder het maaiveld, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van de bevoegde waterbeheerder;
- c. het aanplanten of rooien van bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het ophogen van gronden.

#### 17.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal beheer of onderhoud betreffen;

- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- e. niet dieper reiken dan 0,4 m onder het maaiveld;
- f. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. het ophogen van gronden tot 2 m betreffen, indien dit ophogen laagsgewijs gebeurt in lagen van ten hoogste 1 m die het volledige terrein betreffen.

### 17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. door de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat de archeologische waarden van de betrokken locatie in voldoende mate worden veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op het archeologisch onderzoek, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
  - 1 het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  - 2 het doen van opgravingen;
  - 3 het begeleiden van de activiteiten door een archeologisch deskundige;
- d. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## 17.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 17.4.1 Wijzigen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor het toekennen van de aanduiding 'Wettelijk beschermd archeologisch monument' aan gronden die ingevolge artikel 3.1 van de Erfgoedwet zijn of worden beschermd;
- b. in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze gronden van een hogere archeologische waarde zijn.

### 17.4.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

### 17.4.3 Wijzigen vorm dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. zonder verandering van de vorm van het bestemmingsvlak kan de bebouwing ten behoeve van de voor de gronden geldende andere bestemming niet of niet doelmatig worden gerealiseerd;

- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## Artikel 18 Waarde - Natura 2000

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natura 2000' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de op en / of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

### 18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde ten aanzien van 18.2 en toestaan dat ten behoeve van de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de ecologische waarden van het Natura 2000-gebied.

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

#### 18.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Natura 2000' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. rooien beplanting, aanleg leidingen dieper dan 1 m, veranderen perceelindeling;
- c. aanleg teeltondersteunende voorzieningen;
- d. baggeren en baggerwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud.

#### 18.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in 18.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### 18.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 18.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.

## Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede bestemd voor waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat de regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' prevaleren boven de regels die gelden ingevolge de andere daar voorkomende bestemmingen.

## 19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;

met dien verstande dat:

- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

## 19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterstaatkundige functie wordt door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad.

# 3

## ALGEMENE REGELS

### Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

#### 21.1 Overschrijding voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn mag niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden overschreden, tenzij het betreft:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, funderingen, balkons, erkers en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt;
- c. terreinafscheidingen.

#### 21.2 Percentages

Een in deze regels aangegeven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij het ontbreken van een percentage mogen de betreffende gronden volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

#### 21.3 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de desbetreffende bestemming, geldt dat:
  - 1 bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  - 2 bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. in geval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

### Artikel 22 Algemene gebruiksregels

#### 22.1 Parkeergelegenheid

Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij voldaan moet worden aan het bepaalde in de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal.

## Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

### 23.1 geluidzone - industrie

Met betrekking tot de 'geluidzone - industrie' geldt dat binnen deze zone geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan.

### 23.2 vrijwaringszone - dijk

#### 23.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn - behalve voor de daar voorkomende bestemmingen - mede aangeduid voor de bescherming van de waterkering.

#### 23.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen voor de in lid 23.2.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. voor de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) geldende (bouw)regels mag uitsluitend worden gebouwd, als het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### 23.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.2 onder c, met in achtneming van de volgende regels:

- a. bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. de waterstaatkundige belangen worden door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- c. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering over de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten in het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

### 23.3 Vrijwaringszone - radar 7, 8, 9

#### 23.3.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' (met nummer) geldt teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen een bouwverbod voor bouwwerken met een hogere bouwhoogte dan:

- a. 60 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 7';
- b. 65 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 8';
- c. 70 m boven NAP ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar - 9'.

#### 23.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het bepaalde in lid 23.3.1 is niet van toepassing op windturbines die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan bestaan en voor nog te bouwen windturbines waarvoor de desbetreffende van toepassing zijnde ruimtelijke procedure is doorlopen en afgerond op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan.

#### 23.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 23.3.1, onder de voorwaarde dat:

- a. de windturbine is gelegen ter plaatse van een aanduiding 'windturbinepark' binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
- b. voorafgaand aan het verlenen van de afwijking positief advies is verkregen van de Minister van Defensie.

## Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

### 24.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van de regels van het plan voor overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dat van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken, of wanneer dit uit esthetisch en/of stedenbouwkundig oogpunt gezien wenselijk is, danwel voor zover dat noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 m bedragen en de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag per bouwperceel met niet meer dan 10 % worden overschreden.



# 4

## OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 25 Overgangsrecht

#### 25.1 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, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 25.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 25.1 onder a met maximaal 10 %;
- c. het in lid 25.1 onder a bepaalde 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.

#### 25.2 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 lid 25.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid 25.2 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 in lid 25.2 onder a bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het bestemmingsplan Dijkversterking'.



Bijlage(n)



## BIJLAGE: STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN 'BEDRIJVENTERREIN'



## BIJLAGE: STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN





## BIJLAGE: STAAT VAN ACTIVITEITEN





