



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Kom Helvoirt 2023

Gemeente Vught

Datum: 29 november 2023

Projectnummer: 210284

ID: NL.IMRO.0865.hvtBPkomhelvoirt-ON01

INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	14
2	Bestemmingsregels	16
Artikel 3	Agrarisch	16
Artikel 4	Bedrijf	17
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	19
Artikel 6	Bos	20
Artikel 7	Detailhandel	22
Artikel 8	Dienstverlening	24
Artikel 9	Gemengd	27
Artikel 10	Groen	29
Artikel 11	Horeca	32
Artikel 12	Maatschappelijk	35
Artikel 13	Sport	38
Artikel 14	Verkeer	40
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	43
Artikel 16	Water	44
Artikel 17	Wonen	45
Artikel 18	Wonen - Woonwagenstandplaats	50
Artikel 19	Leiding – Riool	51
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	53
Artikel 21	Waarde - Archeologie 3	57
Artikel 22	Waarde - Archeologie 4	61
Artikel 23	Waarde - Archeologie 5	65
Artikel 24	Waarde - Archeologie 6	69
Artikel 25	Waarde – Natuur en landschap	73
Artikel 26	Waterstaat – Waterberging(sgebied)	74
3	Algemene regels	76
Artikel 27	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 28	Algemene bouwregels	76
Artikel 29	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 30	Algemene aanduidingsregels	80
Artikel 31	Algemene afwijkingsregels	83
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	83
4	Overgangs- en slotregels	85
Artikel 33	Overgangsrecht	85

Bijlagen

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Notitie akoestisch onderzoek

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Kom Helvoirt 2023 met identificatienummer NL.IMRO.0865.hvtBPkomhelvoirt-ON01 van de gemeente Vught;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanbouw:*

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, één geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

1.4 *aanduiding:*

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

1.5 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 *aaneengebouwd:*

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen;

1.7 *archeologisch onderzoek:*

Diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.8 *archeologische rapport:*

In rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.9 *archeologische verwachting:*

Aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten; de trefkans of verwachting kan uiteenlopen van geen tot laag tot hoog.

1.10 *archeologische waarde:*

Oudheidkundige waarde, in de vorm van archeologische relictten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als

afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen terreinen van zeer hoge waarde en hoge waarde.

1.11 attentiezone waterhuishouding:

gebied gelegen rondom en binnen het Natuur Netwerk Brabant waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden;

1.14 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.15 bedrijf- of beroep aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieks-aantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis;

1.16 bedrijfsactiviteiten:

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

1.17 bedrijfswoning:

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

1.18 bed & breakfast:

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.19 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil;

1.20 bestaand:

bestaand en legaal aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- 1.21 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.22 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.23 bevoegd gezag:**
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.24 bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.25 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.26 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.27 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.
Ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer;
- 1.28 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.29 bouwperceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel:
a voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
b zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
c achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;
- 1.30 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.31 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;
- 1.32 calamiteit:**
een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig buiten de schuld van de betrokkene veroorzaakt onheil;
- 1.33 carport:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;
- 1.34 cultuurhistorische waarde:**
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.35 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.36 dakkapel:**
uit een hellend dak stekende uitbouw;
- 1.37 deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg:**
Professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.38 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.
Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals een kapsalon, nagelstudio en dergelijke;
- 1.39 dienstverlening:**
a zakelijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie;
b persoonlijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen zoals een kapsalon, nagelstudio, schoonheidsspecialiste en dergelijke;
- 1.40 dove gevel:**
een gevel, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, zonder te openen delen;

- 1.41 eigen terrein:**
gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied;
- 1.42 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.43 erkende archeologische partij:**
Een gecertificeerde archeologische dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- 1.44 erker:**
een bouwkundig ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;
- 1.45 escortbedrijf:**
een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning;
- 1.46 evenement:**
een activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden en/of gericht op vermaak en ontspanning;
- 1.47 extensieve dagrecreatie:**
vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;
- 1.48 feestzaal:**
een zaal die geschikt is voor het organiseren van feesten en bijeenkomsten;
- 1.49 functie:**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- 1.50 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.51 geluidgevoelig gebouw:**
een gebouw of deel van een gebouw dat geluidgevoelig is op grond van de Wet geluidhinder juncto het Besluit geluidhinder;
- 1.52 geluidgevoelig object:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

- 1.53 gestapeld:**
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;
- 1.54 groenblauwe mantel:**
gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden;
- 1.55 hoofdbewoner:**
degene die daadwerkelijk woont in de woning (zijn/haar hoofdverblijf heeft in de woning) en in de Basisregistratie Personen of diens rechtsopvolger(s) ingeschreven staat op het adres van de woning; een hoofdbewoner kan eigenaar of huurder van de woning zijn;
- 1.56 hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.57 horeca:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.
De horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:
- a **categorie 1:** vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
 - b **categorie 2:** vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
 - c **categorie 3:** vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
 - d **categorie 4:** vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;
- 1.58 houtgewas:**
het groeiende hout, bomen en heesters;
- 1.59 huishouden:**
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamer-verhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen;

- 1.60 infiltratievoorziening**
voorzieningen bedoeld om ingezameld hemelwater tijdelijk te bergen en in de bodem te infiltreren;
- 1.61 intramurale zorg**
zorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer van 24 uur geboden wordt in een zorginstelling bestaande uit begeleiding, verzorging en/of behandeling;
- 1.62 jongerenontmoetingsplek:**
een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken en gebouwen;
- 1.63 kamergewijs bewoond pand:**
pand, verdeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten, bewoond door personen die geen gemeenschappelijk huishouden voeren en waarin de voorzieningen zoals keukens, badkamer en toilet gemeenschappelijk gebruikt worden;
- 1.64 kelder:**
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdbouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich onder peil bevindt;
- 1.65 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie:**
De Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek.
- 1.66 landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;
- 1.67 maaiveld:**
Ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
a indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.68 maatschappelijke en culturele voorzieningen:**
het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart/begraafplaats, bibliotheken, verenigingsleven en/of defensie/militaire zaken, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.69 maatvoeringsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages,

oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.70 mantelzorg:

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

1.71 Natuur Netwerk Brabant:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.72 natuurwaarde:

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

1.73 nultredenwoning:

woning waarin de woonkamer of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én waarin vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

1.74 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.75 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;

1.76 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.77 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.78 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

- 1.79 opslag:**
het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;
- 1.80 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;
- 1.81 pand:**
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.82 park:**
een complex van gronden, bestaand bos, bosschages en/of weilanden, meestal door vijvers en kunstmatige aanleg verfraaid en door de samenhang, verschijningsvorm en/of cultuurhistorische waarden bepalend voor de groenstructuur van de omgeving en de gemeente als geheel;
- 1.83 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:**
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;
- 1.84 patiowoning:**
een woning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd;
- 1.85 peil:**
a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein;
- 1.86 perceelsgrens:**
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
- 1.87 pergola:**
een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers, al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 meter hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en opgericht met het oogmerk om hierover planten te laten groeien;
- 1.88 Programma van Eisen:**
Een programma van eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

- 1.89 prostitutie:**
het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;
- 1.90 religieuze doeleinden:**
het uitoefenen van activiteiten gericht op de religieuze dienstverlening;
- 1.91 retentiegebied:**
gebied waar het water bij hevige regenval tijdelijk geborgen kan worden;
- 1.92 seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.93 stedenbouwkundig beeld:**
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);
- 1.94 straatmeubilair:**
verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;
- 1.95 terras:**
een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt;
- 1.96 tuin:**
niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.97 twee-aaneengebouwd:**
een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen, waarvan een hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;
- 1.98 uitbouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een ruimte in het hoofdgebouw inhoudt;

- 1.99 vloeroppervlakte:**
de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- 1.100 volumineuze detailhandel:**
detailhandel die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben;
- 1.101 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw, welke door de gevelindeling als meest representatieve gevel(s) van het gebouw dient te worden aangemerkt;
- 1.102 voorgevelrooilijn:**
denkbeeldige lijn die loopt langs of evenwijdig aan de voor- en, indien van toepassing, zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelgrenzen;
- 1.103 voorziening van algemeen nut:**
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.104 vrijstaand:**
bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;
- 1.105 waardevolle boom:**
een bijzondere beschermwaardige boom en met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, die als zodanig is geregistreerd en opgenomen in beleid van de gemeente Vught;
- 1.106 waardevolle groenstructuur:**
een bijzondere beschermwaardige groenstructuur en/of boomstructuur met een bijzondere schoonheid- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving, die als zodanig is geregistreerd en opgenomen in beleid van de gemeente Vught;
- 1.107 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;
- 1.108 waterberging:**
gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;
- 1.109 weg:**
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.110 wellness:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op ontspanning, verzorging en beauty, waaronder een spa en sauna;

1.111 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm, en/of voor de huisvesting van maximaal vier personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.112 wonen:

het met een vast karakter huisvesten van één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.113 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.114 zorgwoning:

een gebouw in gebruik als zelfstandige woning gericht op het verlenen van zorg.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 kortst zijn;

2.2 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en enig punt van het op het bouwperceel voorkomend bouwwerk;

2.5 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 zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is;

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend;

2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) 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 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren;

2.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

2.11 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.12 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de onderzijde van de constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.13 maten:

de maatvoeringen die in meter of m^2 zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:

- a afstanden loodrecht;
- b hoogten vanaf het peil, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,50 meter buiten beschouwing blijven.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven;
- b hobbymatig houden van dieren;
- c behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;
- d instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

3.2 *Bouwregels*

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden zijn gebouwen niet toegestaan en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan:

- a erf- en terreinafscheidingen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- c eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensieve openluchtrecreatie, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;

3.3 *Afwijken van de bouwregel*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a, voor het oprichten van erf- en terreinafscheidingen, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

3.4 *Specifieke gebruiksregels*

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a paardenbakken;
- b opslag van hooirollen;
- c het plaatsen van retentievoorzieningen en waterbassins.

Artikel 4 **Bedrijf**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - benzineservicestation' tevens een benzineservicestation;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats (gesloten gebouw)' tevens een constructiewerkplaats (gesloten gebouw);
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - goederenwegvervoerbedrijf' tevens een goederenwegvervoerbedrijf;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in ijzer- en metaalwaren' tevens een groothandel in ijzer- en metaalwaren;
- f ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in overige machines en apparaten' tevens een groothandel in overige machines en apparaten;
- g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)' tevens een handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie);
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek incl. reparatie' tevens een machine- en apparatenfabriek incl. reparatie;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veevoerfabriek (mengvoeder)' tevens een veevoerfabriek (mengvoeder);
- j ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips' tevens de vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips;
- k uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning;
- l uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte detailhandel' tevens voor ondergeschikte detailhandel;
- m ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 6 meter, mits:

- a deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vanuit het oogpunt van de functie noodzakelijk zijn;
- b het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- c geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving ontstaan of kunnen ontstaan;
- d waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b wonen, tenzij expliciet toegestaan in lid 4.1;
- c detailhandel, tenzij expliciet toegestaan in lid 4.1;
- d buitenopslag;
- e bed & breakfast;
- f kamperen;
- g horeca.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor bedrijven in categorie 1 of 2, indien deze niet voorkomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mits:

- a de activiteiten van het desbetreffende bedrijf voor wat betreft de afstand naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in categorie 1 of 2 van deze Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
- c het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht.

Artikel 5 **Bedrijf - Nutsvoorziening**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a nutsvoorzieningen;
- b ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 Gebouwen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwwlak worden gebouwd;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c de bouwhoogte van telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 meter.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 sub **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:

- a dit nodig is voor de veiligheid en het functioneren van de betreffende nutsvoorziening;
- b de bouwhoogte van het bouwwerk niet meer dan 8 meter bedraagt;
- c geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b wonen;
- c detailhandel;
- d buitenopslag;
- e bed & breakfast;
- f kamperen;
- g horeca.

Artikel 6 **Bos**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b groenvoorzieningen;
- c bestaande wegen, bruggen en paden;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensieve dagrecreatieve doeleinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, picknicken;
- f behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 **Bouwregels**

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn gebouwen niet toegestaan en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

6.3 **Specifieke gebruiksregels**

6.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden:

- a opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- d het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- e als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- f als sport- of wedstrijdterreinen en buitenmaneges;
- g voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- h voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- i als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- j kamperen;
- k voor het winnen van bosstrooisel en mos.

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

6.4.1 Verbod

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

- a het verrichten van werkzaamheden die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- b het aanleggen van verhardingen;

c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

6.4.2 Uitzondering op verbod

Het onder 6.4.1 van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' dienstverlening;
- d ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

7.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 7.1 lid b. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

7.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een bestaande (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

7.4 *Specifieke gebruiksregels*

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a volumineuze detailhandel;
- b kamperen;
- c horeca;
- d zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- e bed & breakfast.

7.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a de detailhandelsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woningbouw past binnen het gemeentelijk beleid;
- c geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, aantallen en soort woningen worden opgenomen en voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 17 van deze regels.

Artikel 8 **Dienstverlening**

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dienstverlening;
- b wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn de gronden tevens bestemd voor een kantoor;
- d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – pinbox' zijn de gronden tevens bestemd voor een pinautomaat;
- e ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

8.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 8.1 lid b. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

8.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

8.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een bestaande (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

8.4 *Specifieke gebruiksregels*

8.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a bed & breakfast;
- b zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- c kamperen;
- d detailhandel;
- e horeca.

8.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a de dienstverleningsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woningbouw past binnen het gemeentelijk beleid;
- c geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;

- d de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, aantallen en soort woningen worden opgenomen en voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 17 van deze regels.

Artikel 9 **Gemengd**

9.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel;
- b dienstverlening;
- c wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal' zijn de gronden tevens bestemd voor feestzalen;
- f ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' zijn de gronden tevens bestemd voor gezondheidszorg;
- g ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn de gronden tevens bestemd voor horeca tot en met categorie 3;
- h ongeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 **Bouwregels**

9.2.1 Gebouwen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

9.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 9.1 lid b. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

9.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;

- b bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

9.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- c horeca, tenzij expliciet toegestaan in lid 9.1;
- d bed & breakfast;
- e kamperen.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c wegen, fiets- en voetpaden;
- d bestaande parkeervoorzieningen;
- e ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – infiltratievoorziening' een infiltratievoorziening;
- f ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water, pompputten en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke;
- g overwegen, bruggen en duikers.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen toegestaan' bijgebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, mits de bijgebouwen zijn voorzien van een plat dak.
- b voor het bouwen van nutsvoorzieningen de regels gelden van artikel 28.3.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, niet zijnde overkappingen en carports, met dien verstande dat:

- a de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- d voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;

- e voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- f als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g voor het winnen van bosstrooisel en mos;
- h een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- i het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen;
- j sport- of wedstrijdterreinen;
- k kamperen;
- l buitenmaneges.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Afwijken voor het realiseren van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1 onder i voor het realiseren van maximaal 5 parkeerplaatsen per 1.000 m², mits:

- a de parkeerbehoefte, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid is aangetoond;
- b de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

10.4.2 Jongeren ontmoetingsplekken (JOP's)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.3.1 onder h voor het oprichten van JOP's, onder de voorwaarde dat:

- a de afstand tot de woningen minimaal 25 meter bedraagt;
- b het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,25 meter bedraagt.

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

10.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en voetpaden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- d het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen.

10.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.5.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werkzaamheden, die:

- a betrekking hebben op het normaal beheer en onderhoud;

- 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.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 10.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de vestiging van horecabedrijven tot en met categorie 3;
- b één (bedrijfs)woning per horecabedrijf;
- c ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal' zijn de gronden tevens bestemd voor feestzalen;
- d bijbehorende terrassen;
- e ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

11.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 11.1 lid b. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

11.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

11.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

11.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het oprichten van dakterrassen bij een (bedrijfs)woning op een aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a tot maximaal 3 meter vanuit de oorspronkelijke zij- of achtergevel aan de achterzijde gemeten;
- b de afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

11.4 *Specifieke gebruiksregels*

11.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- b kamperen;
- c detailhandel, anders dan ondergeschikt aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- d amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal, discotheek of winkels ingericht voor tijdelijke verkoop.

11.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

11.5.1 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a de horeca-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woningbouw past binnen het gemeentelijk beleid;
- c geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;

- e in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijgebouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden opgenomen. Voor het overige wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 17 van deze regels.

11.5.2 Wijziging naar de bestemming 'Dienstverlening'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening' mits:

- a de horeca-activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b het betreft de vestiging van een dienstverlening, die qua aard en functie is afgestemd op het voorzieningenniveau van het plangebied;
- c de vestiging direct vanaf de openbare weg bereikbaar is en geen verstoring van de verkeersontsluiting- en parkeersituatie in de directe omgeving plaatsvindt;
- d geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- e de vestiging inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig beeld;
- f voor het overige wordt aangesloten bij het bepaalde in de artikel 8 van deze regels.

Artikel 12 **Maatschappelijk**

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a religieuze doeleinden;
- b maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- c wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats;
- e ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' een brandweerkazerne;
- f ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' voorzieningen voor onderwijs zoals een school, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang;
- g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – milieustraat' een milieustraat;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – urnenmuur' een urnenmuur;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgcomplex' een woonzorgcomplex;
- j ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' een sporthal;
- k ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- l ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgcomplex' mogen worden gebouwd:
 - 1 maximaal 32 intramurale zorgeenheden;
 - 2 maximaal 50 servicewoningen;
 - 3 bijhorende serviceruimten, zoals ruimten voor ontmoeten, wassen, opslag, welzijn, verkleiden;
 - 4 aan onder 1. tot en met 3. ondergeschikte horeca- en/of restauratieve voorzieningen ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- b gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- c de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- e het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- f gebouwen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- g ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug is een loopbrug en verkeer toegestaan.

12.2.2 (Bedrijfs)woning(en)

Voor (een) bestaande (bedrijfs)woning (en) zoals genoemd onder 12.1 lid c. dienen bij verbouw of nieuwbouw de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de (bedrijfs)woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de inhoud van een (bedrijfs)woning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- c de voorgevel van de (bedrijfs)woning dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

12.2.3 Bijgebouwen

Bij de bouw van bijgebouwen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a de totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zulks tot een maximum van 300 m²;
- b bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het bouwvlak worden opgericht;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,25 meter bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen.

12.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak zijn toegestaan onder de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en
- d de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
- d de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

12.3 **Afwijken van de bouwregels**

12.3.1 Afwijken voor kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken (zoals beeldende kunst, standbeeld), kunstobjecten, speelvoorzieningen, mits:

- a deze qua aard en omvang in de omgeving passen, met een maximum oppervlak van maximaal 10 m² per object;

- b in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a kamperen;
- b horeca, anders dan ondersteunend aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- c detailhandel;
- d wonen, tenzij expliciet toegestaan in lid 12.1;
- e het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten en functies.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 onder g en toestaan dat de 32 intramurale zorgenheden in servicewoningen worden getransformeerd, mits:

- a is aangetoond dat in parkeercapaciteit voor auto's is voorzien;
- b het aantal servicewoningen, na transformatie, niet meer bedraagt dan 73.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportvelden met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouwen, kantines, kleedkamers en materiaalopslag;
- b ondergeschikte horeca ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik tot een vloeroppervlakte van maximaal 300 m²;
- c kinder- en buitenschoolse opvang binnen het bouwvlak;
- d ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' uitsluitend een waterberging;
- e ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen, medische dienstverlening, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage;
- e in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsen- en/of materiaalberging, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m² per bouwperceel;
- f de goot- en bouwhoogte van een gebouw zoals genoemd onder a mag niet meer dan 3,25 meter respectievelijk 5 meter bedragen.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde in sub b, c en d;
- b de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, ballenvangers en vlaggenmasten mag maximaal 12 meter bedragen, tenzij de bestaande hoogte hoger is, dan geldt de bestaande hoogte als maximale hoogte;
- c de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
- d de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Kunstwerken, kunstobjecten, speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen met betrekking tot de bebouwing ten behoeve van de oprichting van kunstwerken (zoals beeldende kunst, standbeeld), kunstobjecten, speelvoorzieningen, mits:

- a deze qua aard en omvang in de omgeving passen, met een maximum oppervlak van 10 m² per object;
- b in het geval van speelvoorzieningen: de bodem blijkt een vooraf ingesteld bodemonderzoek niet zodanig is verontreinigd dat wettelijke bezwaren bestaan tegen oprichting;
- c de hoogte van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 5 meter bedraagt.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a horeca, anders dan ondergeschikt aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- b detailhandel;
- c geluidzoneringsplichtige lawaaisporten;
- d kinder- en buitenschoolse opvang in een gebouw buiten de aanduiding 'bouwwak'.
- e wonen;
- f kamperen;
- g bed & breakfast.

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

13.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas.

13.5.2 Uitzondering

Het in 13.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

13.5.3 Toelaatbaarheid

De in 13.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en herstel van de aanwezige natuurlijke waarden, bomen en houtgewas.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b voet- en rijwielpaden;
- c straatmeubilair;
- d onderdoorgangen en tunnels;
- e overwegen, bruggen en duikers;
- f parkeervoorzieningen;
- g groenvoorzieningen;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteiten- en perceelsontsluiting' uitsluitend een calamiteiten- en perceelsontsluiting;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – infiltratievoorziening' infiltratievoorzieningen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' de bescherming van een waardevolle boom;
- k ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c een jongerenontmoetingsplek (JOP).

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Jongeren ontmoetingsplekken (JOP)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.3.1 onder c voor het oprichten van JOP's, onder de voorwaarde dat:

- a de afstand tot de woningen minimaal 25 meter bedraagt;
- b het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m² bedraagt;
- c de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,25 meter bedraagt.

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

14.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen, rooien of ongebreideld snoeien, waaronder kandelaberen van de te beschermen boom;
- b het ploegen, woelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen en de aanleg van drainage;
- c het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas;
- d het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
- e het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
- h het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- i het opslaan van goederen waaronder ook inbegrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, met uitzondering van grondbewerking, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

14.5.3 Toelaatbaarheid

- a De in 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden. Hiervan is in elk geval sprake indien de conditie en/of vitaliteit van de te beschermen boom negatief (kan) worden beïnvloed.
- b Burgemeester en wethouders verlenen slechts een omgevingsvergunning voor het rooien van de boom als bedoeld in 14.5.1 onder a. indien handhaving gevaar oplevert voor de omgeving en/of ziekte van deze boom dit noodzakelijk maakt.

- c Aan de afgifte van een omgevingsvergunning voor het kappen of rooien van een boom verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat een herplant plaatsvindt van een boom van vergelijkbare soort in een gangbare maat.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a spoorwegen voor het railverkeer en voorzieningen ten behoeve van het railverkeer;
 - b voorzieningen voor verkeer;
 - c groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
 - d geluidwerende voorzieningen;
 - e waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder pomp- en blusputten;
 - f duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - h nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen, pompstations, gemalen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder uitwegen, bruggen, duikers, kades en gelijksoortige voorzieningen;
- d extensief recreatief medegebruik;
- e behoud van de landschappelijke en/of natuurlijke waarde van deze gronden, mede in relatie tot de waarde van het aangrenzend woongebied.

16.2 Bouwregels

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a afvalwaterlozing;
 - b riooloverstort;
- met uitzondering van bestaande rioolwater overstorten.

Artikel 17 **Wonen**

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in woningen, niet zijnde woonwagens;
- b ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' gezondheidszorg;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kleine bedrijven' de vestiging en uitoefening van aan huis gebonden ambachtelijke bedrijven, voor zover deze voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zorgwoningen met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen;
- e tuinen, erven en terreinen;
- f ongeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a woningen
 - 1 tot een maximum aantal woningen per bouwvlak, zoals aangeduid met 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding:
 - 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 - 'specifieke bouwaanduiding – patio' patio-woningen;
 - woningen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'eerstelijnsbebouwing' mogen slechts worden gebouwd nadat een hogere waarde voor geluid conform 'Bijlage I-1 Situatie a - geluidbelasting t.p.v. eerstelijnsbebouwing' in bijlage 2 is vastgesteld;
 - woningen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'achterliggend gebied' mogen slechts worden gebouwd nadat een hogere waarde voor geluid conform bijlage 'Bijlage I-2 Situatie b - geluidbelasting t.p.v. achterliggend gebied' in bijlage 2 is vastgesteld;
 - in afwijking van het bepaalde onder het vorige gedachtestreekje, mogen woningen slechts worden gebouwd nadat een hogere waarde voor geluid, conform bijlage 'Bijlage I-3 Situatie c - geluidbelasting t.p.v. achterliggend gebied na realisatie eerstelijnsbebouwing' in bijlage 2 is vastgesteld, mits ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'eerstelijnsbebouwing' reeds woningen zijn gerealiseerd met tenminste dezelfde geluidsafschermende werking als de gemodelleerde woningen in 'Bijlage II-1 Invoergegevens Geomilieu' in bijlage 2.
 - indien de woningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'achterliggend gebied' zijn gerealiseerd met toepassing van het vorige gedachtestreekje, mag de bouwmassa van de woningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'eerstelijnsbebouwing' na oplevering niet worden gewijzigd of worden gesloopt.
- b bijgebouwen;
- c bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming.

17.2.2 Woningen

Bij de bouw van woningen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- b het bouwwlak mag volledig worden bebouwd;
- c de voorgevel van de woning dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d de voorgevelbreedte van een woning dient ten minste 5 meter te bedragen;
- e ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de woningen aan één zijne minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gesitueerd, dan wel 3 meter achter de gevellijn te worden gesitueerd;
- f de goothoogte bedraagt maximaal de 'maximum goothoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de goothoogte niet meer dan 7 meter bedragen;
- g de bouwhoogte bedraagt maximaal de 'maximum bouwhoogte' zoals aangeduid op de planverbeelding. Indien geen aanduiding is opgenomen, dan mag de bouwhoogte niet meer dan 12 meter bedragen;
- h ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nultredenwoning' is uitsluitend een nultredenwoning toegestaan.

17.2.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het 'bouwwlak' mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a het bouwwlak mag volledig worden bebouwd;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de totale oppervlakte van de bebouwing maximaal 50% van de oppervlakte van de aanduiding 'bouwgebouwen' bedragen zulks tot een maximum van 300 m²;
- c de goothoogte van bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 3,25 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven;
- d de bouwhoogte van bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt maximaal 5 meter, tenzij op de verbeelding een andere hoogte is aangegeven;
- e de goothoogte van bijgebouwen binnen het bouwwlak bedraagt maximaal 3,25 meter;
- f de bouwhoogte van bijgebouwen binnen het bouwwlak bedraagt maximaal 5 meter.

17.2.4 Erkers

Erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwwlak zijn toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de breedte bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel, zulks tot een maximum van 4 meter;
- b de diepte bedraagt niet meer dan 1,50 meter;
- c de hoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag en de afstand tot aan erfgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

- 17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - b de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 - c de bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,50 meter;
 - d de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 - e ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en 'bouwvlak' is per bouwperceel één onoverdekt zwembad toegestaan met een bouwdiepte van 6 meter en een oppervlakte van maximaal 120 m²;
 - f ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en 'bouwvlak' is per bouwperceel één onoverdekte tennisbaan toegestaan.

17.3 Afwijken van de bouwregels

- 17.3.1 Afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een extra woning
Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 17.2.1 voor het realiseren van één extra woning per bestaande woning onder de voorwaarden dat:
- a de inhoud van de bestaande woning minimaal 750 m³ bedraagt;
 - b de inhoud van elke woning minimaal 350 m³ bedraagt;
 - c de te realiseren extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - d wordt voldaan aan het bepaalde ten aanzien van hemelwaterberging in artikel 29.2;
 - e voor de parkeerbehoefte wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 29.3;
 - f de cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden te blijven;
 - g geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - h geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu van belendingen.
- 17.3.2 Afwijkingsbevoegdheid voor hogere terrein- en erfafscheidingen
Het bevoegd gezag kan in het belang van de veiligheid van de bewoners afwijken van artikel 17.2.5 sub b onder de voorwaarden dat:
- a de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
 - b geen nadelige gevolgen ontstaan voor de verkeersveiligheid;
 - c belangen van derden, het woongenot daaronder begrepen, niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.
- 17.3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het realiseren van een mantelzorgwoning in een vrijstaand bijgebouw
Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw onder de voorwaarden dat:
- a de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
 - b de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
 - c er geen zelfstandige woning ontstaat;

- d het oppervlak van de mantelzorgvoorziening maximaal 80 m² bedraagt;
- e de mantelzorgvoorziening qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
- f de mantelzorgvoorziening niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
- g zodra de noodzaak van de mantelzorgvoorziening is komen te vervallen, het gebruik als woonruimte wordt beëindigd.

- 17.3.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan buiten de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en het bouwvlak
Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels voor het bouwen in het bestemmingsvlak buiten de bouwaanduiding 'bijgebouwen' en het 'bouwvlak' voor het bouwen van een zwembad of tennisbaan, onder de voorwaarden dat:
- a de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 meter bedraagt;
 - b het totale onbebouwde oppervlak buiten het bouwvlak, niet minder dan 40% bedraagt;
 - c geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

- 17.3.5 Afwijkingsbevoegdheid voor een hogere maximum goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 17.2.3 sub b. t/m e. voor het toestaan van een hogere maximum goot- en/of bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen, onder de voorwaarden dat:
- a de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
 - b het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundig beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
 - c door de afwijkende hoogten het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
 - d er geen sprake is van onevenredige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

- 17.3.6 Afwijkingsbevoegdheid geluid
Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 17.2.1 onder a.2 zesde gedachtestreepje en toestaan dat de bouwmassa van een woning wordt gewijzigd of gesloopt, mits is aangetoond dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'achterliggend gebied' de conform bijlage 2 vastgestelde hogere waarden voor geluid, niet worden overschreden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

- 17.4.1 Strijdig gebruik
Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:
- a milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
 - b detailhandel en/of groothandel;
 - c horeca;
 - d bed & breakfast;
 - e kamerverhuur;
 - f buitenopslag;

- g zelfstandige bewoning van bijgebouwen, uitgezonderd bewoning in het kader van mantelzorg;
- h het slopen van woningen ter plaatse van de specifieke aanduiding 'eerstelijnsbebouwing', indien deze woningen zijn gerealiseerd conform artikel 17.2.1 onder a.2 vijfde gedachtestreepje.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Afwijken bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1, sub d ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor bed & breakfast-voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie, mits:

- a maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor bed & breakfast voorzieningen wordt gebruikt;
- b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- d er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
- f er dient een nachregister zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening te worden bijgehouden.

17.5.2 Afwijken slopen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1 onder h en toestaan dat de woningen worden gesloopt, mits is aangetoond dat de toegestane geluidsbelasting ten gevolge van het spoorweglawaai op de gevels van de woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'achterliggend gebied' niet wordt overschreden.

Artikel 18 Wonen - Woonwagenstandplaats

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a maximaal 3 woonwagens, sanitaire voorzieningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b tuinen, erven en terreinen;
- c ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met dien verstande dat:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b de goothoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

18.2.2 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen het 'bouwvlak' mogen bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden opgericht ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag volledig worden bebouwd;
- b de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- c de gezamenlijke oppervlakte per woonwagen mag maximaal 65 m² bedragen.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen en carports, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, voor (het verlengde van) de voorgevel van de woonwagen mag maximaal 1 m bedragen;
- b de bouwhoogte van de overige bouwwerken mag maximaal 2 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
- b detailhandel en/of groothandel;
- c horeca;
- d de opslag van oud ijzer;
- e buitenopslag;
- f zelfstandige bewoning van bijgebouwen.

Artikel 19 Leiding – Riool

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor een rioolpersleiding.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Leiding - Riool.

19.2.2 Algemeen

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

19.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter bedraagt.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

19.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Riool zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e diepploegen;
- f het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

19.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 19.4.1 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.

19.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 20 **Waarde - Archeologie 1**

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige zeer hoge archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 0 (nul) m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

20.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop

gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

20.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 20.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

20.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 0 (nul) m²:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

20.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

20.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 20.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

20.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 20.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoren van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoren leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

20.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 20.4.1 Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1':
- a naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 - b naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 - c van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 2, 3, 4, 5 of 6',
 - d wordt verwijderd.
- 20.4.2 Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 20.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 21 **Waarde - Archeologie 3**

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

21.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop

gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

21.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 21.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

21.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m²:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

21.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 21.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

21.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 21.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

21.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 21.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoren van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

21.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

21.4.1 Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3':

- a naar ligging wordt verschoven, dan wel;

- b naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6',
- d wordt verwijderd.

21.4.2 Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 21.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

22.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop

gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

22.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 22.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

22.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m²:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- h het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

22.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 22.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;

- d binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

22.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 22.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

22.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 22.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

22.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 22.4.1 Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4':
- a naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 - b naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 - c van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 5 of 6',
 - d wordt verwijderd.
- 22.4.2 Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 22.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 5

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

23.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en

beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

23.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 23.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

23.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 m²:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

23.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 23.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;

- d binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

23.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 23.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

23.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 23.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

23.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 23.4.1 Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5':
- a naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 - b naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 - c van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 6',
 - d wordt verwijderd.
- 23.4.2 Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 23.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 6

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 10.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3 de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
 - 4 de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - 5 richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- c het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

24.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en

beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

24.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 24.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

24.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 10.000 m²:

- a het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'overige zone - enkeerdgronden', waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- h het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

24.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;

- d binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

24.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 24.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

24.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 24.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

24.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 24.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

24.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 24.4.1 Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6':
- a naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 - b naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 - c van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5',
 - d wordt verwijderd.
- 24.4.2 Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 24.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 25 **Waarde – Natuur en landschap**

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Natuur en landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige natuurwaarden.

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

25.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de deze gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a het verzetten van grond;
- b het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en voetpaden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas als gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- e het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen.

25.2.2 Uitzondering op het verbod

Het onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op het normaal beheer en onderhoud;
- 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.

25.2.3 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden.

Artikel 26 Waterstaat – Waterberging(sgebied)

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Waterstaat - Waterberging(sgebied)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende waterberging.

26.2 Bouwregels

- a Op de voor 'Waterstaat - Waterberging(sgebied)' aangewezen gronden mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.
- b Op de voor 'Waterstaat- Waterberging(sgebied)' aangewezen gronden mag voor de andere daar voorkomende bestemming, behalve binnen de bouwvlakken, niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 en toestaan dat gebouwen ten dienste van de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits:

- a geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterberging;
- b vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterberging.

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

26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- a het ophogen van gronden;
- b het aanbrengen van kaden en het wijzigen daarvan.

26.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a betrekking hebben op het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d grondbewerkingen ten behoeve van de realisatie van het waterbergingsgebied.

26.4.3 Toelaatbaarheid

Een in lid 26.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het waterbergingsgebied. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan het waterschap.

3 Algemene regels

Artikel 27 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 28 Algemene bouwregels

28.1 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, schoorstenen, lichtkoepels, hangende erkers, bloemkozijnen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,50 meter bedraagt.

28.2 *Ondergronds bouwen*

28.2.1 Ondergrondse afvalcontainers

Voor het bouwen van ondergrondse afvalcontainers gelden de volgende regels:

- a de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b de inhoud mag niet meer bedragen dan 12 m³.

28.2.2 Kelders

Voor het bouwen van kelders onder bestaande en nieuwe gebouwen gelden de volgende regels:

- a onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van een hoofdgebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken;
- b de verticale diepte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- c de kelder is uitsluitend toegankelijk van binnenuit het gebouw teneinde een zelfstandig functioneren van de kelder te voorkomen;
- d het bevoegd gezag kan afwijken voor het bouwen van kelders op andere locaties dan onder het hoofdgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

28.3 *Nutsvoorzieningen*

Binnen de bestemmingen mogen nutsvoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gebouwd in de vorm van nutsvoorzieningen met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,25 meter respectievelijk 5 meter bedragen.

28.4 *Monumenten en beeldbepalende panden*

- a Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' is een rijksmonument aanwezig.

- b Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is een gemeentelijk monument aanwezig.
- c Ter plaatse van de onder a en b. genoemde bouwaanduidingen is de Monumentenverordening Vught 2010 of de daaropvolgende verordeningen van toepassing.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

29.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt, naast het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), in ieder geval (ook) gerekend:

- a het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c (overige vormen van) buitenopslag;
- d opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- g verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- h brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, anders dan beschreven in het geldend Vuurwerkbesluit of het daarvoor in de plaats tredend besluit.

29.2 Hemelwaterberging

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt, naast het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), mede gerekend een toename van de oppervlakte van bebouwing en verharding als niet tevens wordt voorzien in voldoende hemelwater afvoer en – berging.

29.3 Parkeernormen

29.3.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

- a parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning de geldende parkeernorm uit het geldende parkeerbeleid, moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

29.3.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.3.1 onder a, mits:

- a de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

29.4 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

29.4.1 Voorwaarden aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

- a de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijgebouwen bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
 - b de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf uitsluitend in milieucategorie 1 zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- mits:
- c degene die de activiteiten uitvoert, de hoofdbewoner van de woning is;
 - d in de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in artikel 29.2.

29.4.2 Afwijken categorie aan huis gebonden bedrijf

- a Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.4.1 onder b voor bedrijven in categorie 2 zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten of voor bedrijven die naar hun aard en omvang gelijk te stellen zijn aan bedrijven in categorie 2 mits:
 - 1 de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - 2 het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht;
 - 3 voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 29.4.1.
- b Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 29.4.1 onder b voor bedrijven in categorie 1 of 2, indien deze niet voorkomen op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten mits:
 - 1 de activiteiten van het desbetreffende bedrijf voor wat betreft de afstand naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven in categorie 1 of 2 van deze Lijst;
 - 2 de woon- en leefomgeving en belangen van derden in de directe omgeving niet worden geschaad;
 - 3 het niet betreft geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 onderdeel C Besluit omgevingsrecht;
 - 4 voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 29.4.1.

29.5 Kamerverhuur

29.5.1 Verbod

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gebouwen als kamergewijs bewoond pand.

29.5.2 Afwijking

- a Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.5.1, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:
- 1 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
 - 2 geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
 - 3 geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - 4 voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig het geldende parkeerbeleid, waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage;
 - 5 niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
 - 6 per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
 - de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
 - de minimale leefoppervlakte 25 m² bedraagt;
 - 7 de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
 - 8 de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.
- b Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor een kamergewijs bewoond pand niet wanneer:
- 1 niet wordt voldaan aan het in artikel 29.5.2 beschreven toetsingskader;
 - 2 het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
 - 3 kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
 - 4 vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening.

29.5.3 Uitzondering

Het in lid 29.5.1 genoemde verbod en de in lid 29.5.2 genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

Artikel 30 **Algemene aanduidingsregels**

30.1 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

30.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn de gronden, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

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

a Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- 1 het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- 2 de aanleg van drainage;
- 3 het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- 4 buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 30.1.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 30.1.2 onder a zijn slechts toelaatbaar, mits de te verwachten gevolgen geen onevenredige schade aanrichten aan de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

30.2 Overige zone - boringsvrije zone

30.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'overige zone - boringsvrije zone' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem.

30.3 Overige zone - groenblauwe mantel

30.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor behoud, herstel of

duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

30.3.2 Toetsing

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' geldt bij het toepassen van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden dat sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel.

30.4 Overige zone – Natuur Netwerk Brabant

30.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

30.4.2 Bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant' gelden voor bouwen en gebruik de volgende regels:

- a Uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksregels zijn toegestaan.

30.4.3 Afwijking

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald zijn, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, uitsluitend bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toegestaan.

30.5 Overige zone – reservering waterberging

30.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'overige zone - reservering waterberging' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

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

a Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- 1 het ophogen van gronden;

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 30.5.2 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 1 betrekking hebben op het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- 2 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- 3 mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

4 grondbewerkingen ten behoeve van de realisatie van het waterbergingsgebied.

c Toelaatbaarheid

Een in lid 30.5.2 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het waterbergingsgebied. Met betrekking tot de gevolgen voor het waterbergend vermogen wordt advies gevraagd aan het waterschap.

30.6 Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

30.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

30.6.2 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn, behoudens bestaande beperkt kwetsbare objecten, geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid worden toegelaten.

30.6.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.6.2 voor (beperkt) kwetsbare objecten, mits:

- a voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
 - b voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes (keuze route is afhankelijk van windrichting);
 - c voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
 - d voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting/ontsluiting van de openbare ruimte;
 - e in het bouwplan voorzien wordt in een centrale afgrendeling van het circulatiesysteem of andere maatregelen aan nieuwe gebouwen of specifieke bestaande gebouwen die veel mensen huisvesten om de schuilmogelijkheden in geval van een toxisch gas te vergroten;
- met dien verstande dat:
- f voldoende aandacht is voor risicocommunicatie en het voorbereiden/oefenen van bewoners/werknemers op het handelen bij een calamiteit;
 - g een omgevingsvergunning niet eerder wordt verleend dan nadat een advies van de veiligheidsregio is verkregen.

30.7 Vrijwaringszone – spoor

30.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de vrijwaringszone in verband met het spoor.

30.7.2 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemming(en), conform de Spoorwegwet niet worden gebouwd en mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Spoorwegwet, zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Infrastructuur en Milieu.

30.8 Vrijwaringszone - weg

30.8.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' zijn, naast de daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor de vrijwaringszone in verband met wegverkeer.

30.8.2 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' (50 meter uit de kant van het asfalt van rijkswegen) mag ongeacht het bepaalde in de bestemmingsregels geen bebouwing worden opgericht anders dan ten behoeve van verkeersdoeleinden.

30.8.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 30.8.2 voor het oprichten van bebouwing op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', mits:

- a dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;
- b dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties;
- c vooraf de wegbeheerder om advies gevraagd wordt.

Artikel 31 Algemene afwijkingsregels

31.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a van de in de regels en op de verbeelding (aan)gegeven maten (afstand, hoogte, oppervlakte, inhoud ed), afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, en percentages mits:
 - 1 de afwijking om een doelmatige, functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige, of architectonische reden noodzakelijk is, en;
 - 2 de afwijking alleen wordt toegestaan wanneer in deze regels geen andere regels zijn opgenomen voor afwijking van deze maten en percentages en;
 - 3 de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft,
- b van de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Overschrijding bestemmingsplangrenzen

- a Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.
- b Het bevoegd gezag kan de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken wijzigen mits:

- 1 de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt vergroot of verkleind;
- 2 de grenzen daarbij met niet meer dan 5 meter worden verschoven en;
- 3 daarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de sociale en externe veiligheid;
 - de waardevolle bomen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 33 Overgangsrecht

33.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

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

33.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 34 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Kom Helvoirt 2023'.