

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dokkum Regiostad met identificatienummer NL.IMRO.1970.BPDKRS2017-GC01 van de gemeente Noardeast-Fryslân;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 ABC-goederen:

auto's, boten, caravans en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.7 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.9 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel dan wel productiegerelateerde detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.10 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsgebied:

achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw of de bedrijfswoning, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw of de oorspronkelijke bedrijfswoning;

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein of perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bed and breakfast

een kleinschalige, aan de woon- of agrarische functie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt en maakt deel uit van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in een bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaar van het perceel;

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning:

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

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.18 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.19 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.23 bijzondere woonvorm:

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bijvoorbeeld senioren of gehandicapten of vergelijkbare doelgroepen;

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning zoals podiumkunsten, musea, bioscopen, muziek- en dansscholen, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.32 cultuurhistorische waarden:

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

1.33 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.34 detailhandel:

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

1.35 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

het op het publiek gericht aanbieden, verkopen en/of leveren van economische en/of maatschappelijke diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, uitzendbureaus, bankfilialen en makelaarskantoren;

1.36 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.37 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.38 erfbeplanting:

opgaande beplanting, zijnde bomen en struiken, die een scherm vormt op de grens van een bouwperceel waarop bebouwing voorkomt, en welke beplanting mede bepalend is voor de inpassing van de betreffende bebouwing in het landschap;

1.39 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.40 gebouw:

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

1.41 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg;

1.42 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.43 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.44 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.45 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering waarbij voldoende grond aanwezig is om in hoofdzaak de mestafzet en voerwinning te verwezenlijken, op de wijze van een melkrundveebedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijf;

1.46 historisch schip:

een schip waarvan het historisch karakter bepaald wordt door de leeftijd (ouder dan 50 jaar), de herkomst (in Nederland gebouwd dan wel beeldbepalend geweest op de Nederlandse wateren) en de instandhouding van het historische karakter van het schip (qua uiterlijk of functie min of meer gelijk aan situatie van 50 jaar of langer geleden);

1.47 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Indien er binnen de bestemming een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, wordt deze als hoofdgebouw (ten opzichte van de bijbehorende bouwwerken) beschouwd;

1.48 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.49 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.50 horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.51 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals restaurants;

1.52 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren en/of dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken, en shoarmazaken;

1.53 horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

1.54 horecabedrijf categorie 5:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals pensions, hotels en hotel-restaurants;

1.55 horecaterras:

een al dan niet overdekt terras, behorende bij een al dan niet zelfstandig horecabedrijf en zich bevindend in de directe nabijheid van het betreffende bedrijf;

1.56 individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw:

een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van een visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.57 internetdetailhandel:

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering alleen geschiedt per post of koeriersdiensten;

1.58 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.59 kantine:

een ruimte, behorende bij een maatschappelijke, recreatieve of sportvoorziening, waarbij de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken, primair ten behoeve van de gebruikers van die voorziening;

1.60 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.61 kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.62 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.63 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.64 kringloopwinkel:

een winkel, welke gericht is op de verkoop van gebruikte huishoudelijke goederen;

1.65 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten;

1.66 kwetsbaar object:

een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.67 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.68 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, als ook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.69 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.70 nutsgebouw:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en telefooncellen;

1.71 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van milieuvoorzieningen, de telecommunicatie, de waterhuishouding, natuurbeheer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval wordt verstaan bergbezinkbassins, centrale voorzieningen voor de afvalinzameling en zendmasten;

1.72 ondergeschikte detailhandel:

een niet zelfstandige detailhandelsfunctie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie die binnen de bestemming is toegestaan;

1.73 ondergeschikte horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie die binnen de bestemming is toegestaan;

1.74 overbouwing / onderdoorgang:

een gebied in of onder een gebouw waar een doorgang mogelijk moet zijn;

1.75 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.76 pand:

een (hoofd)gebouw of een deel van een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze gebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in de parcellering, goothoogte, dakvorm en/of gevelindeling;

1.77 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil;
- d. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door burgemeester en wethouders bepaal de hoogte;

1.78 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.79 perifere detailhandel:

grootschalige detailhandel, met minimaal 1000 m² verkoopvloeroppervlak (BVO), die naar aard en omvang van de artikelen (volumineus, gevaar of hinder voor de omgeving) niet in het centrum van Dokkum is in te passen;

1.80 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.81 prostitutie:

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

1.82 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.83 risicogevoelig bouwwerk:

een bouwwerk c.q. object dat kan worden aangemerkt als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.84 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.85 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.86 singuliere detailhandel:

grootschalige detailhandel in niet-volumineuze goederen die naar aard en omvang van de artikelen (gevaar of hinder voor de omgeving) niet op een perifere detailhandelslocatie of in het centrum van Dokkum is in te passen;

1.87 speelvoorziening:

een voorziening waar gelegenheid wordt geboden om te kunnen spelen, zoals een speeltuin of speelweide, een trapveld of een speelkooi of een daarmee vergelijkbare voorziening;

1.88 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als (niet omgevingsvergunningplichtig) bouwwerk is aan te merken;

1.89 straatwand:

een naar de straatzijde gerichte, gesloten dan wel halfgesloten bebouwingswand, welke wordt gevormd door een gebouw, door aangebouwde c.q. ingebouwde gebouwen, dan wel door gebouwen met een relatief geringe onderlinge afstand;

1.90 tuincentrum:

een bedrijf waarbinnen bedrijfsmatig bomen, heesters en andere siergewassen worden gekweekt en/of waarbinnen detailhandel in tuinrichtingsartikelen en/of dierenbenodigdheden plaatsvindt;

1.91 tuinrichtingsartikelen:

specifieke artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

1.92 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.93 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meer dan één zijde grenst aan een weg, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.94 voorgevelrooilijn:

a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;

b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:

1. bij een wegbreedte van ten minste 10 meter, de lijn gelegen op 15 meter uit de as van de weg;
2. bij een wegbreedte geringer dan 10 meter, de lijn gelegen op 10 meter uit de as van de weg;

1.95 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.96 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.97 watergebonden bedrijvigheid:

bedrijfsactiviteiten waarbij de vestiging aan waterwegen en/of haven vanuit bedrijfsdoelmatige redenen noodzakelijk of gewenst is;

1.98 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.99 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.100 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.101 zijerfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit op een afstand van 3 meter evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, daaronder niet het achtererf begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens:

tussen de (zijdellingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk, niet bedoeld een overkapping:

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;

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met uitsluitend een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
 - c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen; met daaraan ondergeschikt:
 - d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - g. wegen en paden;
 - h. water;
- met de daarbijbehorende:
- i. torensilo's;
 - j. ondersteunende kassen;
 - k. daarbijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven met de daarbijbehorende bedrijfswoningen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. binnen een bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m.	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m.
	per gebouw	gezaamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	1.000 m ² per bouwperceel #	1.500 m ² per bouwperceel #	6,50+	20	60	15,00+
Bedrijfswoning	150 m ² *	-	4,50	30	60	10,00
Ondersteunende kassen	bestaand	-	-	-	-	bestaand

+ in geval er sprake is van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het houden van vee zal de goot- en bouwhoogte ten hoogste 5,00 m en 11,00 m bedragen

tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

3.2.3 Paardrijbakken

Voor het bouwen van paardrijbakken gelden de volgende regels:

- a. paardrijbakken zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een paardrijbak tot een woonbestemmingsgrens zal ten minste 50 m bedragen;
- c. lichtmasten ten behoeve van de verlichting van paardrijbakken zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er mogen geen bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie worden gebouwd;
- b. torensilos en mestsilos zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak tot een bouwhoogte van ten hoogste 10,00 m;
- c. sleufsilos, platen en bassins ten behoeve van de opslag van kuil, voer, compost, mest en daaraan gelijk te stellen producten, zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak tot een bouwhoogte van ten hoogste 2,50 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

- f. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van vrijstaande reclameobjecten, geen reclamemasten of vlaggenmasten zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Mestvergistingsinstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 sub a in die zin dat bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie bij een agrarisch bedrijf worden toegestaan of de bestaande oppervlakte en/of bouwhoogte van bouwwerken worden vergroot, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van mestvergisting en de verhandeling van de daarbij vrijkomende energie als ondergeschikte tak bij een agrarisch bedrijf;
- b. de bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie ten hoogste 1500 m² zal bedragen, exclusief de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, cosubstraten of digistaat;
- d. de bouwhoogte van platen en bassins voor mestopslag ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van een mestvergistingsinstallatie ten hoogste 15,00 m zal bedragen;
- f. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
- h. tevens de in 3.6.1 genoemde vergunning wordt verleend.

3.4.2 Bedrijfsgebouwen en/of bedrijfswoning buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub b in die zin dat een bedrijfsgebouw en/of een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend bij uitbreidingen van bestaande gebouwen dan wel als blijkt dat herbouw van gebouwen in dezelfde vorm en/of op dezelfde locatie niet mogelijk is;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de voor bebouwing gebruikte ruimte buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 hectare zal bedragen;
- c. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.3 Afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub e in die zin dat de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.4 *Oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub f in die zin dat:

- a. een bedrijfsgebouw of een overkapping wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 1.000 m², of
- b. dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 1.500 m², of
- c. dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte groter dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" weergegeven oppervlakte,

mits:

- er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.5 *Ondersteunende kassen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub f in die zin dat bestaande ondersteunende kassen bij agrarische bedrijven worden vergroot, dan wel dat er nieuwe ondersteunende kassen bij agrarische bedrijven worden gebouwd, al dan niet ten behoeve van glastuinbouwactiviteiten, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwvlak ten hoogste 1.500 m² zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de kassen ten hoogste 7,00 m zal bedragen;
- c. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke waarden en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.6 *Afwijkende bouwvormen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub f in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van boogstallen, serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

- a. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.7 *Goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub f in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m en/of 15,00 m, indien er sprake is van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het houden van vee, mits:

- a. deze afwijking niet wordt toegepast ten behoeve van de bouw van een gestapelde stal voor het houden van vee;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.8 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3 sub a in die zin dat paardrijbakken buiten bouwvlakken worden toegestaan, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegestaan ten behoeve van paardrijbakken buiten en aansluitend

- op bestemmingsvlakken waarbinnen het wonen is toegestaan;
- b. tevens de in lid 3.6.8 bedoelde omgevingsvergunning is verleend;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

3.4.9 Mestsilo's, -bassins en platen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 sub a en b in die zin dat mestсило's, -bassins, -zakken en platen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de mestsilو, het mestbassin, de mestzak of de plaat direct aansluitend aan het bouwperceel wordt gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een mestsilو, een mestbassin, een mestzak of een plaat, inclusief de al dan niet aanwezige opstaande randen, ten hoogste 250 m² zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van een mestsilو ten hoogste 4,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van de opstaande randen van een mestbassin of een plaat en de hoogte van een mestzak ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de voor de opslag gebruikte ruimte buiten het bouwvlak ten hoogste 3,00 hectare zal bedragen;
- f. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3 ;
- g. tevens de in lid 3.6.3 genoemde omgevingsvergunning is verleend;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4.10 Opslag mest buiten bouwvlak in mestzakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.4 sub b in die zin dat mest in de vorm van een mestzak, mestbassin of een naar de aard daarmee gelijk te stellen mestopslag ten behoeve van een akkerbouwbedrijf buiten het bouwvlak wordt opgeslagen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. tevens de in lid 3.6.4 bedoelde vergunning is verleend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid en detailhandel, tenzij een gebruik dat na afwijking is toegestaan of anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- d. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwperceel voor zover het gronden betreft die gelegen zijn voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning, of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- e. de stalling en opslag van niet-agrarische producten, zoals auto's, caravans en boten, tenzij een gebruik dat na afwijking is toegestaan, uitgezonderd de voor de agrarische bedrijfsvoering benodigde stalling en opslag van niet-agrarische producten zoals landbouwmachines en compost die binnen het agrarisch erf is toegestaan;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden met een groter oppervlak dan 200 m² en anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen, tenzij een gebruik dat na afwijking is toegestaan;
- g. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- h. het gebruik van vrijstaande **bijbehorende bouwwerken** bij een bedrijfswoning voor bewoning;

- i. het gebruik van aan- en uitbouwen en aangebouwde **bijbehorende bouwwerken** voor zelfstandige woonruimte;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van bed & breakfast, voorzover dit als een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit kan worden aangemerkt;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de houtteelt en de bosbouw;
- l. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen;
- m. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting, wegbeplanting, schuilgelegenheid voor vee of waarvoor een afwijking is verleend;
- n. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken, tenzij na afwijking is toegestaan of anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- o. de opslag van nucleair afval;
- p. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- q. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Mestvergisting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie met de daarbij behorende bebouwing, mits:

- a. het bedrijf voor minimaal 60% gebruik maakt van mest afkomstig van het eigen bedrijf;
- b. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak gelegen binnen een bouwperceel;
- c. de aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er sprake is van een agrarisch bouwperceel dat gelegen is aan een weg die berekend is op zwaar verkeer;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.2 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub b **en q** in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwperceel;
- b. de aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bebouwing plaatsvindt. Bij boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.3 Buiten het bouwvlak noodzakelijke mestopslag

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits:

- a. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke

waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.4 *Mestopslag buiten het bouwvlak voor akkerbouwers*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest in de vorm van een mestzak, foliebassin of een naar de aard daarmee gelijk te stellen mestopslag ten behoeve van het eigen bedrijfsmatige gebruik van een akkerbouwbedrijf, mits;

- a. het vanwege de milieuhygiëne wenselijk is mestopslag en de opslag en verwerking van akkerbouwproducten te scheiden;
- b. de oppervlakte van een mestzak, foliebassin of een naar de aard daarmee gelijk te stellen mestopslag, inclusief de al dan niet aanwezige opstaande randen, ten hoogste 450 m² zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de opstaande randen, inclusief afscheiding, ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de voor de opslag gebruikte ruimte buiten het bouwvlak ten hoogste 3,00 hectare zal bedragen;
- e. tevens de in lid 3.4.10 genoemde vergunning is verleend in geval er sprake is van een bouwwerk;
- f. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.5 *Tweede huishouden*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub g in die zin dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen ten behoeve van het bedrijf worden gevestigd;
- c. de aangrenzende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.6 *Kleinschalig kamperen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub j in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a. het aantal te plaatsen kampeermiddelen per kampeerterrein ten hoogste 15 bedraagt;
- b. er geen stacaravans, chalets, blokhutten, trekkershutten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
- c. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
- d. toiletten en naar de aard en schaal vergelijkbare voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- e. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 50,00 m bedraagt;
- f. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot een bestemmingsgrens van de bestemming 'Natuur' ten minste 100 m bedraagt;
- g. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 100 m bedraagt. Van deze afstand mag worden afgeweken wanneer sprake is van een kampeerterrein in combinatie met een bijzondere toeristische attractie;
- h. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in bijlage 3;
- i. het kleinschalig kampeerterrein op een goede wijze bereikbaar is;
- j. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die zijn aangewezen als archeologisch monument;

- k. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
- l. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- m. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6.7 *Bed and breakfast*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **lid 3.5 sub q** in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de logiesverstreckende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
- b. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;
- c. de logiesverstreckende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de logiesverstreckende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
- e. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
- f. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de omgeving.

3.6.8 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub n in die zin dat gronden, voorzover gelegen buiten het bouwvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegestaan ten behoeve van paardrijbakken buiten en aansluitend op bestemmingsvlakken waarbinnen het wonen is toegestaan;
- b. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- c. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).
- d. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
- e. lichtmasten ten behoeve van de verlichting van paardrijbakken zijn niet toegestaan.
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

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

3.7.1 *Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van ten minste 200 m². Daarbij moet ten minste 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd met de aanleg van waterlopen en/of -partijen, tenzij met het waterschap een andere wijze van compensatie overeen is gekomen;
- b. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- c. het aanleggen van transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.7.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in lid 3.7.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap en de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond, waarbij de instandhouding van landschappelijke waarden wordt nagestreefd; met daaraan ondergeschikt:
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. sloten, bermen en beplanting;

met de daarbijbehorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en (vee)voer;
- b. het planten van bossingels en bosschages.

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

4.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het dempen en/of graven van sloten en andere watergangen en/of waterpartijen;
- b. het aanleggen van paden dan wel het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelontsluitingswegen.

4.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

4.5.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en archeologische waarden van de gronden.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, alsmede voor:
 - een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
 - een metaalbewerkend bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
 - een scheepsreparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4';
 - een slachterij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8';
 - een garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 9';
 - een brandweerkazerne / gemeentewerkplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 10';
 - een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 11';
 - een agrarisch bedrijf met uitsluitend een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering al dan niet in combinatie met een manege, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
 - een tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 2. productiegebonden detailhandel;
 3. verkooppunten van motorbrandstoffen exclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 4. verkooppunten van motorbrandstoffen inclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 5. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning;
 met de daarbijbehorende:
 - c. een vulpunt lpg, ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
 - f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 5.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag uitsluitend één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e gelden voor uitpandige bedrijfswoningen de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak

- worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
 - c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 sub a en lid 5.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 sub f in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte van uitpandige (bedrijfs)woningen wordt vergroot tot respectievelijk ten hoogste 6,00 m en 10,00 m.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd

terrein';

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in lid 5.1 sub a;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. productiegebonden detailhandel;
 - 2. detailhandel in motorbrandstoffen, bijbehorende accessoires en weggebonden artikelen ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - 3. een tuincentrum, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag en vulpunt voor LPG, indien de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding 'vulpunt LPG';
- g. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande **bijbehorende bouwwerken** voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5 sub c in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben.

Artikel 6 **Bedrijf - Nutsvoorziening**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van nutsvoorzieningen; met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. erven en terreinen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'.

6.2 **Bouwregels**

6.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 5,00 m bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen, in welk geval de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

6.2.2 *Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', een antennemast mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 40,00 m, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, in welk geval de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte als maximum geldt.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Bedrijventerrein

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
 3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 5. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 6. een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
 7. een metaalbewerkend bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2';
 8. een scheepsreparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 4';
 9. een werkplaats met opslagterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6';
 10. een rioolwaterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 7';
 11. een bakkerijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bakkerijbedrijf';
 12. een bierbrouwerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bierbrouwerij';
 13. sportdoeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'sport';
 14. verkooppunt van motorbrandstoffen exclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
 15. verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 16. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 17. (bedrijfs)woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 18. watergebonden bedrijvigheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf';
 19. horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 20. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 21. horecabedrijven categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
 22. een kringloopwinkel, voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel';
 23. perifere detailhandel en internetdetailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel - perifeer';
 24. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 25. kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 26. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 27. een tuinentrum, voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'tuinentrum';
 28. een kinderspeelhal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - kinderspeelhal';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning; met de daarbijbehorende:
- c. nutsvoorzieningen;

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en aanleggelegenheden, ter plaatse van de aanduiding 'water';
- g. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 7.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient ten minste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel mag ten hoogste 70% bedragen;
- d. de afstand van een gebouw of overkapping tot de naar de weg gekeerde perceelgrens dient ten minste 5,00 m te bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'gevellijn' is aangegeven, in welk geval de afstand van de weg tot de aanduiding 'gevellijn' als minimum afstand geldt;
- e. de afstand van een gebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. per bedrijf mag uitsluitend één bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- i. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder d en e gelden voor uitpandige bedrijfswoningen de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende regeling' bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

7.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende regeling', in welk geval de erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1,00 m mogen bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 sub a en lid 7.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. niet wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende regeling';
 2. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 3. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 sub a en b in die zin dat wordt afgeweken van het bouwen van gebouwen of overkappingen in de ter plaatse aangegeven 'gevellijn';
- c. het bepaalde in lid 7.2.1 sub j in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte van uitpandige (bedrijfs)woningen wordt vergroot tot respectievelijk ten hoogste 6,00 m en 10,00 m;
- d. het bepaalde in lid 7.2.3 sub b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kraan- en/of hijsinstallaties wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd terrein', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidszoneringsplichtige inrichtingen uitgesloten', geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor vuurwerkbedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die

- zijn genoemd in lid 7.1 sub a;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
 - f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan watergebonden bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf';
 - g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 1. productiegebonden detailhandel, alsmede in handel in auto's en motorfietsen;
 2. detailhandel in motorbrandstoffen, bijbehorende accessoires en weggebonden artikelen ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 3. detailhandel in gebruikte huishoudelijke goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kringloopwinkel';
 4. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel - perifeer';
 5. detailhandel in tuinrichtingsartikelen ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
 6. detailhandel in watergebonden artikelen bij watergebonden bedrijvigheid, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf';
 - h. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
 - i. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag en vulpunt voor LPG, indien de gronden niet zijn voorzien van de aanduiding 'vulpunt LPG';
 - j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'opslag', in welk geval (buiten)opslag is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van :

- a. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
- b. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2 en 3.1, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.1, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
- c. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
- d. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in

- bijlage 1 onder een hogere categorie dan 4.1, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
- e. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 4.2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;
 - f. het bepaalde in lid 7.5 sub d en e in die zin de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor kantoren en dienstverlening zonder baliefunctie, mits de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor of dienstverlenend bedrijf ten hoogste 60 m² bedraagt;
 - g. het bepaalde in lid 7.5 sub d in die zin de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor sportvoorzieningen, zoals een kunstskibaan, een sportschool en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen voorzieningen, mits:
 1. van deze afwijking uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien er geen alternatieve locatie voor vestiging in de stad voorhanden is;
 2. geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeers- en parkeersituatie;
 - h. het bepaalde in lid 7.5 sub f in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watergebonden bedrijf' tevens niet watergebonden bedrijven worden gevestigd, mits:
 1. vestiging van niet watergebonden bedrijven niet plaatsvindt op gronden direct aan het water gelegen;
 2. de economische omstandigheden dusdanig zijn dat er weinig of geen vraag naar grond voor watergebonden bedrijvigheid is en wel vraag naar grond voor niet watergebonden bedrijvigheid en daarvoor elders op dat moment geen passende ruimte is;
 - i. het bepaalde in lid 7.5 sub g in die zin dat de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor internetdetailhandel, mits er geen sprake is van een showroom- en baliefunctie.

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

7.7.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'water' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het dempen van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of -partijen.

7.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

7.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf advies wordt ingewonnen van het waterschap.

Artikel 8 Bedrijventerrein - Woon-/werklocatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Woon-/werklocatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfswoningen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
 2. productiegebonden detailhandel;
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning; met de daarbijbehorende:
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
 - e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 8.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bedrijf dient één bedrijfswoning te worden gebouwd;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- d. de afstand van de voorgevel van een bedrijfsgebouw tot de naar de weg gekeerde perceelgrens dient ten minste 15,00 m te bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de achterste perceelgrens dient ten minste 5,00 m te bedragen;
- f. de afstand van de voorgevel van een bedrijfswoning tot de naar de weg gekeerde perceelgrens dient ten hoogste 15,00 m te bedragen,
- g. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw dient ten minste 200% te bedragen van de oppervlakte van de bedrijfswoning;
- h. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- i. de diepte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 12,00 m bedragen;
- j. de goothoogte van een bedrijfsgebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- k. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- l. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- m. een bedrijfswoning dient te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° bedraagt.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en:

2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

8.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er mogen geen wal- en/of oeverbeschoeiingen worden gebouwd;
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.1 sub a en lid 8.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
 2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 8.2.1 sub g in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfsgebouw wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 8.2.1 sub l in die zin dat de goothoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m;
- d. het bepaalde in lid 8.2.1 sub m in die zin dat de dakhelling van een bedrijfswoning wordt verkleind, dan wel een bedrijfswoning geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven die zijn genoemd in lid 8.1 sub a;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsdoeleinden anders dan in combinatie met het wonen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het wonen anders dan in combinatie met bedrijfsdoeleinden;

- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft.
- f. het gebruik van de gebouwen voor zelfstandige kantoren;
- g. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande **bijbehorende bouwwerken** voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.5 sub b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben.

Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, met uitzondering van supermarkten;
 2. ambachtelijke bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 3. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 4. horecabedrijven categorie 1;
 5. horecabedrijven categorie 2, 3, en 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 6. horecabedrijven categorie 2, 3, 4 en 5 met uitzondering van discotheken, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';
 7. een recreatieappartement, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 8. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 7 genoemde doeleinden;
 9. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
 - b. bijbehorende bouwwerken;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. horecaterrassen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 9.1 sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m.

9.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1 in die zin dat deuren en trappen worden gebouwd, alsmede vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten behoeve van de afsluiting en/of ontsluiting van het open perceel of de steeg, met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken niet beeldverstorend zijn vanaf het openbare gebied en, indien mogelijk zoveel mogelijk vanaf de openbare ruimte worden gebouwd;
 2. de bouwwerken uit een open constructie bestaan en er sprake is van een gedekte kleurstelling die passend is in het gebied;
 3. het bouwwerk niet leidt tot een onevenredige verstoring van het open karakter van het perceel of de steeg;
- b. het bepaalde in lid 9.2.2 sub b in die zin dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de functies die zijn genoemd in lid 9.1 sub a;
- b. het gebruik van de eerste bouwlaag van een gebouw als woning, tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- c. het gebruik van een pand voor meer dan één woning, tenzij het aantal bestaande woningen per pand meer bedraagt, in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, met uitzondering van:
 1. horecabedrijven categorie 1;
 2. gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca' of 'horeca tot en met categorie 5';
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 9.5 sub a in die zin de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor kantoren en dienstverlening, mits de bedrijfsvloeroppervlakte per kantoor of dienstverlenend bedrijf ten hoogste 60 m² bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 9.5 sub c in die zin dat het aantal woningen per pand wordt vergroot;
- c. het bepaalde in lid 9.5 sub f in die zin dat de bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan hetgeen in het Vuurwerkbesluit is bepaald;
- d. het bepaalde in lid 9.5 sub h in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte van de logiesverstreckende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
 2. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;
 3. de logiesverstreckende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
 4. de logiesverstreckende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
 5. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
 6. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de omgeving.

Artikel 10 Cultuur en ontspanning

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van :
 1. cultuur en ontspanning;
 2. horeca categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 3. een sportcentrum, ter plaatse van de aanduiding 'sport';

met de daarbijbehorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

10.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 11 Detailhandel

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, met uitzondering van supermarkten, perifere detailhandel en singuliere detailhandel;
 2. (bedrijfs)woningen, voorzover het de tweede en hogere bouwlaag betreft, met dient verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een (bedrijfs)woning tevens in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- b. een molen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen'; met de daarbij behorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c en d mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen', de bouwhoogte van een molen ten hoogste 16,00 m bedragen.

11.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding
- b. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor perifere en singuliere detailhandel en supermarkten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 12 Detailhandel - PDV

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - PDV' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. perifere detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc goederen' uitsluitend perifere detailhandel in ABC-goederen is toegestaan;
 2. horeca categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 3. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 4. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

12.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw dat het dichtst aan de weg gesitueerd is en het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 sub b in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding
- b. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken anders dan voor de in lid 12.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. het gebruik van de gebouwen voor perifere en/of grootschalige detailhandel zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsbedrijf minder bedraagt dan 1.000 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel anders dan in de vorm van ABC-goederen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - ABC-goederen';
- d. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'opslag', in welk geval (buiten)opslag is toegestaan.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.5 sub a in die zin dat gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor:

- a. dienstverlening zonder baliefunctie;
- b. internetdetailhandel.

Artikel 13 Detailhandel - Singulier

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Singulier' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van singuliere detailhandel; met de daarbijbehorende:
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat geen kassen mogen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de minimale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen dient ten minste 1.000 m² te bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

13.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw dat het dichtst aan de weg gesitueerd is en het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 sub b in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding
- b. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgesteld hogere grenswaarde.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of

achtererf betreft.

Artikel 14 Detailhandel - Supermarkt

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Supermarkt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. grootschalige detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 2. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 3. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning;
- c. verkooppunten van motorbrandstoffen exclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

met de daarbijbehorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 14.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' een luifel mag worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag uitsluitend één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', de bouwhoogte van een luifel ten hoogste 6,00 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d en e gelden voor uitpandige bedrijfswoningen de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en:
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en

3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

14.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1 sub a en lid 14.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgesteld hogere grenswaarde;

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande **bijbehorende bouwwerken** voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 15 Dienstverlening

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. dienstverlening;
 2. een recreatieappartement, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 3. woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en 'specifieke vorm van wonen - wonen op de verdieping';

met de daarbijbehorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

15.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat geen kassen mogen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de minimale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en overkappingen dient ten minste 1.000 m² te bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

15.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub b in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding
- b. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van:
 1. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'wonen', in welk geval woningen op de begane grond zijn toegestaan;
 2. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping', in welk geval woningen in de tweede en/of hogere bouwlagen is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 16 Gemengd

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 2. ambachtelijke bedrijven, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 3. dienstverlening, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 4. cultuur en ontspanning in de vorm van een galerie of museum, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 5. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 6. horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 7. horecabedrijven categorie 1, 2, 3, 4 en 5 met uitzondering van discotheken, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5';
 8. sanitaire voorzieningen ten behoeve van de watersportrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
 9. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 8 genoemde doeleinden;
 10. woningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - b. bijbehorende bouwwerken;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. horecaterrassen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 16.1 sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak

- worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
 - c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m.

16.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.2.1 in die zin dat deuren en trappen worden gebouwd, alsmede vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten behoeve van de afsluiting en/of ontsluiting van het open perceel of de steeg, met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken niet beeldverstorend zijn vanaf het openbare gebied en, indien mogelijk zoveel mogelijk vanaf de openbare ruimte worden gebouwd;
 2. de bouwwerken uit een open constructie bestaan en er sprake is van een gedekte kleurstelling die passend is in het gebied;
 3. het bouwwerk niet leidt tot een onevenredige verstorend van het open karakter van het perceel of de steeg;
- b. het bepaalde in lid 16.2.2 sub b in die zin dat hoofdgebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan de functies die zijn genoemd in lid 16.1 sub a;

- b. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de in lid 16.1 sub a onder de 1 tot en met 8 genoemde doeleinden, tenzij in de bestaande situatie de betreffende functies in de tweede en/of hogere bouwlagen is gevestigd, in welk geval deze functie in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven, met uitzondering van gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'horeca', 'horeca van categorie 1' of 'horeca tot en met categorie 5';
- d. het gebruik van een pand voor meer dan één woning, tenzij:
 - 1. het aantal bestaande woningen per pand meer bedraagt, in welk geval het bestaande aantal als maximum geldt;
 - 2. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het in de aanduiding opgenomen aantal als maximum geldt;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsploeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 16.5 sub a in die zin de gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor kantoren, mits de bedrijfsploeroppervlakte per kantoor of dienstverlenend bedrijf ten hoogste 60 m² bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 16.5 sub c in die zin de gronden en bouwwerken die niet zijn voorzien van de aanduiding 'horeca', 'horeca van categorie 1' of 'horeca tot en met categorie 5' tevens mogen worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 1, mits het om een horecafunctie gaat die een bijdrage levert aan de versterking van de winkelfunctie;
- c. het bepaalde in lid 16.5 sub b in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor de in lid 16.1 sub a onder de 1 tot en met 8 genoemde doeleinden, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied;
- d. het bepaalde in lid 16.5 sub d in die zin dat het aantal woningen per pand wordt vergroot;
- e. het bepaalde in lid 16.5 sub f in die zin dat de bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan hetgeen in het Vuurwerkbesluit is bepaald;
- f. het bepaalde in lid 16.5 sub h in die zin dat de bedrijfsploeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:
 - 1. de bedrijfsploeroppervlakte van de logiesverstreckende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
 - 2. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;
 - 3. de logiesverstreckende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
 - 4. de logiesverstreckende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
 - 5. de gezamenlijke bedrijfsploeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - 6. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

de parkeersituatie in de omgeving.

Artikel 17 Groen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bosschages, bebossing en beplanting;
 - c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de waardevolle erfbeplanting, ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
 - d. voet- en fietspaden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. opritten;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. waterlopen en waterpartijen;
 - j. camperstandplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperstandplaats';
 - k. een ijsbaan met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
 - l. een gebouw ten behoeve van de sluisbediening met de daarbijbehorende terreinen al dan niet in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen, culturele voorzieningen en horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
 - m. een molen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen';
 - n. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint';
 - o. een kinderboerderij / dierenverblijf met de daarbijbehorende gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
 - p. een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair';
- met daaraan ondergeschikt:
- q. infrastructurele voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- r. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder:
 1. een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil';
 2. kunstobjecten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

17.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' tevens buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 100 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte te bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van

- bedrijf - molen', de bouwhoogte van een molen ten hoogste 16,00 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c gelden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, met inbegrip van kassen, en overkappingen per volkstuin mag ten hoogste 25 m² bedragen;
 2. de bouwhoogte van gebouwen, met inbegrip van kassen, en overkappingen mag ten hoogste 3,30 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair' uitsluitend één gebouw of overkapping ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 m.

17.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' ten hoogste 12,00 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een reclamezuil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - reclamezuil' ten hoogste 10,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

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

17.5.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- het verwijderen van erfbeplanting.

17.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 17.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

17.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Water', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van een haventje.

Artikel 18 Horeca

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. horeca categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
 2. horeca categorie 1, 2, 3 en 4, niet zijnde discotheken, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
 3. horeca categorie 1, 2, 3 en 4, met inbegrip van discotheken, ter plaatse van de aanduiding 'discotheek';
 4. horeca categorie 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';

met de daarbij behorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

18.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als gebouw mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

18.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub b in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding;
- b. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft

Artikel 19 Kantoor

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. kantoren;
 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1. en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
 3. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 4. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

met de daarbijbehorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

19.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang aanwezig moet zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel ten hoogste het in de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

19.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'wonen';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 20 Maatschappelijk

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. maatschappelijke voorzieningen;
 2. bijzondere woonvormen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
 3. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 4. horeca categorie 1 en 2 al dan niet in combinatie met zalenverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 5. opslagdoeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 6. wonen vanaf de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tenzij in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, in welk geval wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
- b. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
met de daarbijbehorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

20.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

20.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- c. er sprake is van een bedrijfstechnisch aantoonbare noodzaak tot uitbreiding;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgesteld hogere grenswaarde;

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van:
 1. de aanduiding 'wonen', in welk geval wonen vanaf de tweede bouwlaag is toegestaan en, indien in de bestaande situatie in de eerste bouwlaag wordt gewoond, wonen in de eerste bouwlaag is toegestaan;
 2. de aanduiding 'zorgwoning' in welk geval bijzondere woonvormen zijn toegestaan;
 3. de aanduiding 'bedrijfswoning' in welk geval bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte':
 1. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte ten hoogste de in de aanduiding aangegeven oppervlakte mag bedragen, met een maximum van 65 m² per winkel;
 2. uitsluitend detailhandel wordt gevestigd die zorg gerelateerd is;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen, in die zin dat een bouwvlak al dan niet voorzien van de aanduiding 'zorgwoning' wordt toegevoegd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3';
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15,00 m zal bedragen;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgesteld hogere grenswaarde;
- d. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Artikel 21 Maatschappelijk - Begraafplaats

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaatsen;
 - b. gebouwen ten behoeve van een begraafplaats;
- met de daarbijbehorende:
- c. parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. paden;
 - f. bebossing en beplanting;
 - g. tuinen en erven;
 - h. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder een antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 100 m² per bestemmingsvlak bedragen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 4,50 m bedragen.

21.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', een antennemast mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 40,00 m.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 22 Natuur

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van een eendenkooi met de daarbijbehorende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden;
- b. eendenkooi en de daarbijbehorende kooihuisjes;
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het onderhoud en beheer; met de daarbijbehorende:
- d. nutsvoorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zal ten hoogste één kooihuisje per eendenkooi worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag per gebouw of overkapping ten hoogste 20 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

22.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

22.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. werken en werkzaamheden ten behoeve van het in cultuur brengen van niet-cultuurgronden;
- b. het graven, verdiepen, uitbaggeren, dempen of verbreden van sloten en andere waterpartijen;
- c. het aanbrengen van oevervoorzieningen.

22.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

22.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

Artikel 23 Recreatie - Kampeerterrein

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Kampeerterrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;
- b. gebouwen, voorzover ten dienste van een kampeerterrein, ten behoeve van:
 1. sanitaire voorzieningen;
 2. onderhoud en beheer;
 3. dienstverlening;
 4. een kantine;

met de daarbij behorende:

- c. sport- en speelvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. erven en terreinen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

23.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede landschappelijke inpassing;
- b. goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.1 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. het gaat om een ondergeschikte uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor meer dan 100 standplaatsen voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen zonder dat deze op verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast;
- d. het gebruik van de gebouwen voor bewoning.

Artikel 24 Recreatie - Manege

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. een manege annex paardenhouderij al dan niet in combinatie met een zorgboerderij;
 2. onderhoud en beheer;
 3. horeca van categorie 2, voorzover gerelateerd en ondergeschikt aan de onder 1 genoemde doeleinden;
 4. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning;

met de daarbijbehorende:

- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 24.1 sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. per bedrijf mag uitsluitend één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e gelden voor uitpandige bedrijfswoningen de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 3,50 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 9,00 m bedragen.

24.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied dan wel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan:
 1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning minus minimaal 1,00 m.

24.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.1 sub a en lid 24.2.2 sub a in die zin dat gebouwen of overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. er sprake is van een incidentele uitbreiding;
- b. uitsluitend ondergeschikte gebouwen en overkappingen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- c. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgesteld hogere grenswaarde;

24.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande **bijbehorende bouwwerken** voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van opslag, voorzover het geen zij- en/of achtererf betreft.

Artikel 25 Sport

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van sport en sportieve recreatie;
- b. een zwembad, ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve sport- en sportieve recreatie met de daarbijbehorende voorzieningen, zoals kleedruimten en kantines;

met de daarbijbehorende:

- d. wegen en paden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen, met uitzondering van dug-outs, binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

25.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers mag ten hoogste 16,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', een antennemast mag worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 40,00 m.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

25.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.1 sub a in die zin dat gebouwen (gedeeltelijk) buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. er sprake is van een incidentele uitbreiding;

2. uitsluitend ondergeschikte gebouwen geheel buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - de bouwhoogte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
 - de oppervlakte per gebouw zal ten hoogste 30 m² bedragen;
- b. het bepaalde in lid 25.2.1 sub a in die zin dat ten behoeve van een incidentele vervangende kantine-/kleedaccommodatie buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de buiten het bouwvlak te bouwen gebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste 350 m² bedragen.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 26 Verkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen en overige verharding, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan;
- d. groenvoorzieningen;
- e. sloten, bermen en beplanting;
- f. gebouwen en overkappingen ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- g. bijbehorende bouwwerken met de daarbijbehorende erven bij woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- h. een gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair';
- i. camperstandplaats, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperstandplaats';
- j. terras voor horeca categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
met daaraan ondergeschikt:
 - g. speelvoorzieningen;
 - k. objectvrije vaargeul, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';
met de daarbijbehorende:
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. overige bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder kunstobjecten, bruggen, dammen en/of duikers.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van parkeervoorzieningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten behoeve van parkeervoorzieningen mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sanitair' mag uitsluitend één gebouw of overkapping ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woonschepen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 1. per woonschip mag ten hoogste één bijgebouw of overkapping worden gebouwd;
 2. de oppervlakte per bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 6 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

26.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er zullen geen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak, zodanig dat wegen uit meer dan twee rijstroken bestaan.

Artikel 27 Verkeer - Openbaar vervoerstation

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Openbaar vervoerstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten dienst van een busstation;
 - b. gebouwen en overkappingen voorzover ten dienste van een busstation, ten behoeve van:
 1. fietsenstallingen;
 2. onderhoud en beheer;
 - c. wegen en straten;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f. nutsvoorzieningen;
 - g. overige bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping dient ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte te bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen de in lid 27.1 sub b genoemde gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
 1. de goothoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
 2. de bouwhoogte mag ten hoogste 6,00 m bedragen.

27.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak, zodanig dat wegen uit meer dan twee rijstroken bestaan.

Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en (woon)straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen en overige verharding, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan;
- d. groenvoorzieningen, bermstroken en beplanting;
- e. een gebouw ten behoeve van horeca, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. horecaterrassen;

met de daarbij behorende:

- g. nutsvoorzieningen;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
 1. bruggen, duikers en/of dammen;
 2. een overbouw, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 3. kunstobjecten.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

28.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag uitsluitend één gebouw ten behoeve van een horecabedrijf worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van het onder b genoemde gebouw mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag een overbouw worden gebouwd.

28.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' mogen bruggen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken ten behoeve van horecaterrassen mag ten hoogste 1,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de sociale veiligheid;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

28.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.3 sub a in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' bruggen buiten het aanduidingsvlak 'brug' worden gebouwd, mits ontheffing is verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 29 Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;
- c. bermen en beplanting;
- d. aanleggelegenheid;
- e. ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- f. ligplaatsen voor historische schepen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven';
- g. het behoud van de natuurlijke waarden, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden, het versterken van de belevingswaarde vanaf het water en de recreatievaart, alsmede het extensief dagrecreatief medegebruik van het water en de oevers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waardevolle waterloop';
- h. objectvrije vaargeul, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul';
- i. ligplaats voor horeca categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'; met de daarbij behorende:
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

29.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' mogen bruggen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul' zal de doorvaarthoogte van bruggen ten minste 2,50 m bedragen;
- c. er zullen geen bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vaargeul', met uitzondering van bruggen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- d. de landschappelijke waarden;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

29.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2.2 sub a in die zin dat ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' bruggen buiten het aanduidingsvlak 'brug' worden gebouwd, mits ontheffing is verkregen van de waterbeheerder.

29.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen, met uitzondering van:
 1. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats', in welk geval woonschepen met een bouwhoogte tot ten hoogste 3,50 m zijn toegestaan;
 2. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van water - museumhaven', met dien verstande dat:
 - er sprake is van een ligplaats voor schepen die ter plaatse geen permanente ligplaats hebben;
 - er sprake is van een ligplaats van historische schepen die een aanvulling op het historische karakter van de stad vormen;
 - het gebruik als ligplaats uitsluitend is toegestaan in de periode van 1 oktober tot en met 1 april.

Artikel 30 Wonen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 3. dienstverlening / kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 4. horeca categorie 1, 2 en 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 5. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 6. recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 - b. bijbehorende bouwwerken;
 - c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 - d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- met de daarbijbehorende:
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid 30.2.3 sub b, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van het in het lid 30.2.2 bedoelde hoofdgebouw en de in lid 30.2.3 bedoelde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de in de aanduiding aangegeven oppervlakte bedragen.

30.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang aanwezig moet zijn;
- c. een hoofdgebouw dient in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- d. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan het bestaande aantal bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' dient een hoofdgebouw te zijn voorzien van een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt.

30.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag, met uitzondering van het bepaalde in lid 30.2.1 sub b, per hoofdgebouw niet meer bedragen dan:

1. 50% van het bebouwingsgebied, indien het bebouwingsgebied kleiner of gelijk is dan 100 m²;
 2. 50 m² vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m², indien het bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk is aan 300 m²;
 3. 90 m² vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², indien het bebouwingsgebied groter is dan 300 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
1. 6,50 m, indien in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, en;
 2. de bouwhoogte van een punt in een denkbeeldige lijn van 45°, getrokken vanuit een punt op 3,00 m bouwhoogte op de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat geen deel van de kap zich buiten deze denkbeeldige lijn mag bevinden; en
 3. de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus minimaal 1,00 m.

30.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 3,30 m bedragen.

30.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

30.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 30.2.1 **sub b** in die zin dat deuren en trappen worden gebouwd, alsmede vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde ten behoeve van de afsluiting en/of ontsluiting van het open perceel of de steeg, met dien verstande dat:
 1. de bouwwerken niet beeldverstorend zijn vanaf het openbare gebied en, indien mogelijk zoveel mogelijk vanaf de openbare ruimte worden gebouwd;
 2. de bouwwerken uit een open constructie bestaan en er sprake is van een gedekte kleurstelling die passend is in het gebied;
 3. het bouwwerk niet leidt tot een onevenredige verstoring van het open karakter van het perceel of de steeg;
- b. het bepaalde in lid 30.2.2 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- c. het bepaalde in lid 30.2.2 sub c in die zin dat de gevel tot ten hoogste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd;
- d. het bepaalde in lid 30.2.2 sub e in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse

- perceelsgrens wordt verkleind;
- e. het bepaalde in lid 30.2.3 sub a en b in die zin dat bijbehorende bouwwerken in het zijerfgebied worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:
1. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gebouwd achter een denkbeeldige lijn welke onder een hoek van 45° wegloopt richting het achter- of zijerfgebied. Deze lijn heeft als beginpunt de hoek welke de zijgevel van het hoofdgebouw maakt met de voorkant van het hoofdgebouw;
 2. de oppervlakte van het te bebouwen zijerfgebied mag worden vermeerderd bij het bebouwingsgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- f. het bepaalde in lid 30.2.3 sub b in die zin dat de oppervlakte van het bebouwingsgebied mag worden vergroot met de oppervlakte van het zijerfgebied voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

30.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij:
 1. ter plaatse de aanduiding 'detailhandel' is opgenomen, in welk geval detailhandel is toegestaan;
 2. het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m².

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 30.5 sub d in die zin dat de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van bed and breakfast wordt vergroot tot ten hoogste 75 m², mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte van de logiesverstreckende functie ten hoogste 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel bedraagt;
- b. er maximaal 2 kamers (eenheden) gerealiseerd worden;
- c. de logiesverstreckende functie door de (hoofd)bewoner wordt uitgeoefend;
- d. de logiesverstreckende functie blijkens de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige eenheid;
- e. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per bouwperceel niet meer bedraagt dan 75 m²;
- f. het parkeren zoveel mogelijk op het eigen erf plaatsvindt. Indien parkeren op eigen erf niet mogelijk is, dient te worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de parkeersituatie in de omgeving.

Artikel 31 Wonen - Wooncentrum

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van woningen, in combinatie met ruimte voor:
 1. sociaal-medische voorzieningen;
 2. sociaal-culturele voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

31.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

31.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 31.2.1 sub a in die zin dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 32 Wonen - Woongebouw

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- b. bergingen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een woongebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw mag ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

32.2.2 Bergingen en overkappingen

Voor het bouwen van bergingen en overkappingen geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

32.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 5,00 m bedragen.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

32.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 32.2.1 sub a in die zin dat een woongebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 33 Leiding - Gas

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een (belemmeringen)strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;
met de daarbijbehorende:
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

33.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

33.3 Bouwregels

33.3.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

33.3.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

33.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

33.4 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 33.3.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

33.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

33.6.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen,

diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

33.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 33.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

33.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;

b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 34 Leiding - Hoogspanningsverbinding

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een hoogspanningsleiding; met de daarbijbehorende:
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

34.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

34.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van masten ten behoeve van hoogspanningsleidingen mag ten hoogste 50,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 34.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

Artikel 35 Waarde - Archeologisch monument

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

Artikel 36 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

36.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 36.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

36.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

36.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van energie-, transport- en of communicatieleidingen.

36.3.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in lid 36.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

36.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

36.3.4 Onderzoeksplicht

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet worden besloten dat de omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in

voldoende mate zijn vastgesteld; en

- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

36.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

36.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 36.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

36.4 Wijzigingsbevoegdheid

36.4.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch waardevol gebied' ter plaatse wordt verwijderd, mits de archeologische waarden niet langer aanwezig zijn.

Artikel 37 Waarde - Beschermd stadsgezicht

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;

37.2 Bouwregels

37.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden aanvullend aan de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) de volgende regels:

- a. de onderlinge goot- en/of bouwhoogte van naast elkaar of individueel aaneen gebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 0,20 m van elkaar verschillen, tenzij het onderlinge verschil in de bestaande goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande situatie geldt;
- b. de minimale goot- en/of bouwhoogte zal ten hoogste 1,00 m lager zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' of 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;
- c. de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd;
- d. indien ter plaatse de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' gelden, zal een hoofdgebouw over ten minste een horizontale diepte van 6,00 m dan wel over de diepte van het bouwvlak zijn voorzien van een (afgeknot) schild- of zadeldak dan wel samengestelde delen hiervan, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de dakhelling zal ten minste 50° bedragen;
 2. de dakhelling zal ten hoogste 80° bedragen.
- e. de hoogte van de gevelopeningen van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal groter zijn dan de breedte daarvan, tenzij het betreft de gevelopeningen in de gevels van de eerste bouwlaag van de gebouwen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'.

37.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden aanvullend aan de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) de volgende regels:

- a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken, niet bedoeld overkappingen, zullen worden voorzien van een kap;
- b. het kleur- en materiaalgebruik van de gevels, de gevelopeningen en dakbedekking van bijbehorende bouwwerken dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik van het hoofdgebouw.

37.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen.

37.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 37.2.1 sub c in die zin dat de bestaande verhouding tussen de hoogte en breedte van een hoofdgebouw wordt gewijzigd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de straatwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid 37.2.1 sub d in die zin dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd of

verlaagd dan wel een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak, mits door toepassing van een passende gevelbeëindiging geen onevenredige verstoring optreedt in de straatwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;

- c. het bepaalde in lid 37.2.1 sub e in die zin dat de breedte van de gevelopeningen groter wordt dan of gelijk aan de hoogte van de gevelopeningen, mits dit noodzakelijk is in verband met het aanbrengen van etalageruiten met name in de eerste bouwlaag van een hoofdgebouw;
- d. het bepaalde in lid 37.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk mag worden voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in lid 37.2.2 sub b in die zin dat wordt afgeweken van het kleur- en materiaalgebruik.

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

37.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- c. het wijzigen van de inrichting van gronden door het verwijderen of wijzigen van verhardingen, hagen en andere kenmerkende onderdelen van die inrichting;
- d. het aanleggen van verharde en onverharde wegen, paden, banen of parkeerstroken en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het graven van sloten of greppels en het aanbrengen van drainage.

37.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 37.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

37.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 37.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Artikel 38 Waarde - Cultuurhistorie

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijken, de voormalige spoorlijn, kerkenpaden, terpenpaden en de begeleidende boombeplanting.

38.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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

38.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het wijzigen van het beloop en/of het profiel van dijken, voormalige spoorlijnen, kerkenpaden, terpenpaden en de begeleidende boombeplanting;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren en/of ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur.

38.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 38.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

38.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien vooraf advies is ingewonnen van de terreinbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dijken, voormalige spoorlijnen, kerkepaden, terpen paden en/of de begeleidende boombeplanting.

Artikel 39 Waarde - Karakteristiek

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Karakteristiek' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van panden, alsmede de karakteristieke waarden, zoals die zijn beschreven in bijlage 2 van de toelichting.

39.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Karakteristiek' is het uitsluitend toegestaan te bouwen indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details.

39.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en de afmetingen van bouwwerken;
- b. de inrichting en het gebruik van gronden.

39.4 Afwijken van de bouwregels

39.4.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in lid 39.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen in de andere daar voorkomende bestemming(en) onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;

39.4.2 Rapportageplicht

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen verplichten een cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, waarin een cultuurhistorische waardestelling van het op de omgevingsvergunning betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.
- b. Het cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige zoals bedoeld onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is goedgekeurd door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en bouwen van de gemeente.

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

39.5.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van de karakteristieke waarden van een pand, zoals die zijn opgenomen in bijlage 5;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen, zoals die zijn opgenomen in bijlage 5.

39.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 39.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

39.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 39.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van een pand, zoals die zijn beschreven in bijlage 5.

39.5.4 Rapportageplicht

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden, verplichten een cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, waarin een cultuurhistorische waardestelling van het op de omgevingsvergunning betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.
- b. Het cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige zoals bedoeld onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is goedgekeurd door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en bouwen van de gemeente.

39.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

39.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

39.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 39.6.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis, indien door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- b. voortvloeiende uit het normale onderhoud;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. ter voldoening aan een besluit van burgemeester en wethouders tot aanschrijving voor sloop.

39.6.3 Toetsingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning voor het deels slopen kan slechts worden verleend, indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en de karakteristieke elementen van de bebouwing; of
 2. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt; of
 3. het om delen van een bouwwerk gaat die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen en de karakteristiek van het bouwwerk daardoor niet wordt aangetast;
- b. Een omgevingsvergunning voor het in zijn geheel slopen kan slechts worden verleend, indien:
 1. het karakteristieke pand teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden; of
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en/of de karakteristieke elementen niet langer aanwezig zijn en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
 3. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen; of
 4. handhaving of herstel van het karakteristieke pand vanwege de bouwtechnische staat redelijkerwijs niet mogelijk is;
 5. de aanvraag voorziet in een plan voor de herinrichting van de locatie met behoud van de ruimtelijke kwaliteit, dat tot stand is gekomen door maatwerk. Hierbij dient bij het plan voor de herinrichting zoveel mogelijk te worden aangesloten bij de karakteristieke waarden van het te slopen pand, mede in relatie tot de beeldkwaliteit van de omgeving.
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om de omgevingsvergunning voor het slopen te verlenen op basis van het gestelde onder a of b, wordt voorafgaand aan vergunningverlening

een ter zake deskundige van de gemeente om advies gevraagd.

39.6.4 Rapportageplicht

- a. Voor het slopen van een bouwwerk dient een cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige te worden overlegd, waarin een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.
- b. Indien sloop wordt gevraagd op grond van lid 39.6.3 sub b onder 3 dient het rapport ook in te gaan op de mate waarin het bouwwerk door het treffen van voorzieningen mogelijk nog geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming.
- c. Het cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijke deskundige zoals bedoeld onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is goedgekeurd door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en bouwen van de gemeente.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders vaststellen dat een rapportage als bedoeld onder a niet nodig is.

39.7 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde - Karakteristiek' bestemde gronden leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen van een bouwwerk, dan wel het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden, alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstandscommissie.

39.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Waarde - Karakteristiek' te wijzigen door deze geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport van een onafhankelijk deskundige is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven;
- b. Het cultuurhistorisch en/of bouwtechnisch rapport zoals bedoeld onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is goedgekeurd door een deskundige op het gebied van cultuurhistorie en bouwen van de gemeente.

Artikel 40 — Waarde = Rijksmonument

Vervallen

40.1 — Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde = Rijksmonument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van rijksmonumenten.

40.2 — Bouwregels

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken is in de meeste gevallen een vergunning noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

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

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is in de meeste gevallen een vergunning noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

Artikel 41 Waarde - Waardevolle erfbeplanting

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle erfbeplanting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waardevolle erfbeplanting;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de waardevolle erfbeplanting;

met daaraan ondergeschikt;

- c. nutsvoorzieningen;
- d. paden;
- e. tuinen en erven;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

41.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

41.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het verwijderen, vernielen en/of aantasten van de waardevolle erfbeplanting anders dan ten behoeve van het normale onderhoud.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 42 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 43 Algemene bouwregels

43.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m.

43.2 Bestaande maatvoeringen

- a. Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.
- b. In die gevallen dat bestaande situeringen, percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de bouwregels, worden de bestaande situeringen en maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

44.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve voorzieningen, met uitzondering van:
 1. de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein';
 2. de gronden ter plaatse van de bestemmingen 'Centrum', 'Dienstverlening' en 'Wonen' voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning';
 3. de gronden ter plaatse van de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – camperstandplaats';
 4. bed and breakfast, voorzover hiervoor de in de bestemmingen opgenomen afwijkingsprocedure voor het gebruik is gevoerd;
- e. het gebruik van een (bedrijfs)woning voor meer dan één huishouden.

44.2 Toegestaan gebruik

Tot een binnen de gegeven bestemmingen toegestaan gebruik wordt gerekend, het gebruik van de gronden en bouwwerken voor evenementen.

44.3 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 44.1 sub e in die zin dat een woning worden gebruikt voor meerdere huishoudens, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt verleend, indien kan worden voorzien in Voldoende parkeergelegenheid voor de extra huishoudens.

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

45.1 geluidzone - industrie

45.1.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'geluidzone - industrie' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige objecten vanwege geluidzoneringsplichtige inrichtingen op de industrieterreinen.

45.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevel van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

45.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

45.2 overige zone - gezoneerd terrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd terrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd terrein.

45.3 veiligheidszone - bevi

45.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op/in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

45.3.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.3.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

45.3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

45.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.3.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

45.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
- b. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - bevi' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd, mits:
 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

45.4 vrijwaringzone - molenbiotoop

45.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringzone - molenbiotoop' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de windvang van de molen.

45.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop' dat niet hoger gebouwd mag worden dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met een dertigste van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

45.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.4.1 in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen.

Artikel 46 Algemene afwijkingsregels

46.1 Afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels in die zin dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - horecaconcentratiegebied' en de aangrenzende openbare ruimte tevens worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 2, 3, 4, niet zijnde discotheken, en 5, mits het gaat om een horecafunctie die een bijdrage levert aan de versterking van het centrumgebied;
- b. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. de in de aanduidingen aangegeven maatvoeringseisen met betrekking tot goot- en bouwhoogte tot ten hoogste 20% van die maatvoeringseisen;
- d. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- e. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken, sanitaire voorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m mag bedragen;
- f. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- g. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
- h. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- i. het bepaald ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. trappen, trappenhuisen en galerijen;
 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
 3. overstekende daken;
 mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend;
 4. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend.

46.2 Toetsingscriteria

De in lid 46.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 47 Algemene wijzigingsregels

47.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemmingen 'Agrarisch - Cultuurgrond' en 'Bedrijf' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en/of 'Wonen', waarbij bouwvlakken worden toegevoegd, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2';
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 26, 29 en/of 30 van toepassing zijn;
 3. ten hoogste 25 woningen wordt gebouwd;
 4. de behoefte aan de ontwikkeling van deze locatie wordt onderbouwd;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 6. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
 7. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied;
- b. de bestemmingen 'Groen' en/of 'Water' worden gewijzigd in de bestemming 'Sport' (met inbegrip van de toevoeging van bouwvlakken) en/of bouwvlakken worden toegevoegd aan de bestemming 'Sport', mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4';
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 25 van toepassing zijn;
 3. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- c. de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of in een aan (zorg)wonen gerelateerde bestemming, mits:
 1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 3. deze wijzigingsbevoegdheid primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
 4. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

47.2 Toetsingscriteria

De in lid 47.1 genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden;
- e. de landschappelijke waarden;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 48 Overige regels

48.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 49 Overgangsrecht

49.1 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 het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 49.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Lid 49.1 sub 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.

49.2 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 lid 49.2 sub 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 lid 49.2 sub 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. Lid 49.2 sub 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.

49.3 Overgangsregel ten aanzien van het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als tweede woning

Het gebruik van bijbehorende bouwwerken als (tweede) woning op het in onderstaande tabel opgenomen adres, mag worden voortgezet, mits de deze (tweede) woning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen c.q. op andere wijze in gebruik is gegeven (verhuur daaronder niet begrepen), met het oogmerk aan een ander het gebruik als woning te verschaffen:

Adres
Stationsweg 80a

Artikel 50 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Dokkum Regiostad
van de gemeente Noardeast-Fryslân.**

Behorend bij het besluit van 28 juni 2018 en voorzover geel gearceerd weergegeven, behorend bij besluit van 4 juni 2020.