

INHOUD

BLZ

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN 3

Artikel 1.	Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2.	Wijze van meten	12

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN 14

Artikel 3.	Agrarisch – Landschaps- en natuurwaarden (A-LN).....	14
Artikel 4.	Centrum (C).....	16
Artikel 5.	Groen (G)	19
Artikel 6.	Maatschappelijk (M)	21
Artikel 7.	Sport (S)	23
Artikel 8.	Verkeer - Autoboxen (V-A)	24
Artikel 9.	Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)	25
Artikel 10.	Water (WA).....	27
Artikel 11.	Wonen (W)	28
Artikel 12.	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	39
Artikel 13.	Leidingen (dubbelbestemming)	43
Artikel 14.	Waardevolle bomen (dubbelbestemming)	45
Artikel 15.	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming).....	46

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN 47

Artikel 16.	Algemene gebruiksbeplating	47
Artikel 17.	Bestaande afmetingen, afstanden en percentages.....	49
Artikel 18.	Algemene vrijstellingen	49
Artikel 19.	Wijziging ten behoeve van antennemasten	50
Artikel 20.	Dubbeltelbeplating	50
Artikel 21.	Ondergronds bouwen	51

PARAGRAAF IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN 52

Artikel 22.	Overgangsbepaling voor bouwwerken	52
Artikel 23.	Overgangsbepaling voor gebruik	53
Artikel 24.	Procedurebeplating	53
Artikel 25.	Titel.....	53

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan
het bestemmingsplan Wijchen-Zuid van de gemeente Wijchen, vervat in de plankaart en deze voorschriften;
2. plankaart:
het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de plankaart bestaande uit 5 kaartbladen met tekeningnummers:
 - 007387-11.s01
 - 007387-11.s02
 - 007387-11.s03
 - 007387-11.s04
 - 007387-11.s05met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
4. aan huis verbonden beroep
een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
5. aan- of uitbouw:
een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

6. aanlegvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
7. achtererf
het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
8. achtergevelrooilijn
denkbeeldige lijn in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw of het verlengde daarvan tot aan de grenzen van het bouwperceel;
9. afhankelijke woonruimte
een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;
10. Algemene wet bestuursrecht
wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;
11. ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
12. archeologisch gebied (hoge waarde)
de aan een gebied toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden en archeologische monumenten;
13. archeologisch verwachtingsgebied
de aan een gebied toegekende middelhoge of hoge archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
14. bebouwingspercentage
het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen mag worden bebouwd;
de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' daarbij niet meegerekend;
15. bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

16. bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht;
17. bestaand
a. bij gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
18. bestemmingsgrens
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
19. bestemmingsvlak
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;
20. bestemmingsvlakdeel
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;
21. begane grondbouwlaag
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde ondergrondse ruimten;
22. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);
23. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
24. bouwlaag
een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

25. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
26. bouwvlak
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
27. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
28. bovenwoning
een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grondlaag van een gebouw;
29. carport
een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;
30. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;
31. escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
32. gebouw
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. hoekwoning
een woning, waarvan zowel de voorgevel als een zijgevel op de bestemming “verkeer” of “groen” dan wel op een andere openbare ruimte is gericht;

34. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

35. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

36. kiosk

een binnen het gebied voor verblijfsdoeleinden gelegen gebouw van beperkte omvang dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

37. maatschappelijk doeleinden

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook

ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

38. maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke organisaties, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

39. mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

40. NEN 2580

norm zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan, welke termen, definities en bepalingsmethoden bevat voor oppervlakten van terreinen, die bestemd zijn voor gebouwen en vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan;

41. ondergeschikte bouwdelen:

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

42. ondergronds

beneden peil;

43. oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gerealiseerd;

44. peil

- de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;
- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;

45. plat dak

bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;

46. pompshop:

een functie als geregistreerd onder SBI-code 505002, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

47. prostitutiebedrijf
een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;
48. scheidingslijn
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften specifieke bepalingen van toepassing zijn;
49. seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
50. staat van bedrijfsactiviteiten
een als bijlage bij deze voorschriften behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
51. volkstuin
een stuk grond waarop sier-, kweek- en voedingsgewassen worden geteeld bij wijze van recreatie;
52. voorgevel
de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;
53. voorgevelrooilijn
een als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;
54. vrijstelling
een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
55. Wet Geluidhinder
wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

56. Wet op de economische delicten

wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

57. Wet op de Ruimtelijke Ordening

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdende de vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

58. wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

59. winkelvloeroppervlak (wvo):

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

60. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden:

- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt;
- onder een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- uit- of aangebouwd bijgebouw met ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel;
- onder een woonwagenwoning wordt verstaan een voor huisvesting bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- onder meervoudige woning wordt verstaan een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarin meerdere naast en/of boven elkaar

gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

- onder gestapelde woningen wordt verstaan een gebouw, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

61. Woningwet

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

62. zakelijke dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

63. zijerf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen naast de zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

In deze voorschriften wordt mede verstaan onder

64. gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

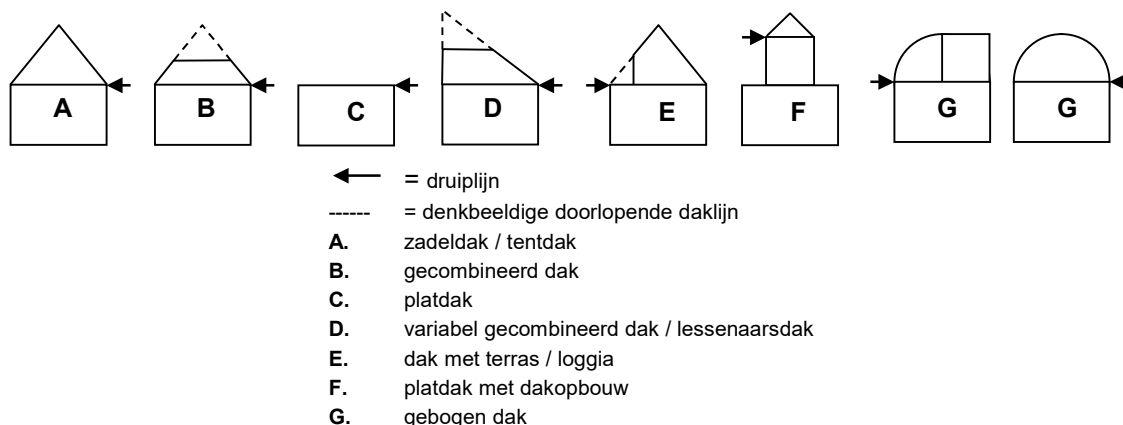
65. uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van het bouwperceel
tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2. breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;
3. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



4. (nok)hoogte van een bouwwerk
van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend;
5. horizontale diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

6. inhoud van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;
7. oppervlakte van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;
8. vanuit de grens van het bouwvlak
vanuit het hart van de op de plankaart aangegeven lijn die het bouwvlak begrenst.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3. AGRARISCH – LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN (A-LN)

3.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Agrarisch – Landschaps- en natuurwaarden (A-LN)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen ecologische verbindingzones;
- waterlopen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

3.2. Bouwen

3.2.1. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.2. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2 m.

3.2.3. De toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

3.3. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;

- f. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

3.3.1. Het onder 3.3. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en natuurwaarden waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;

3.3.2. Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.3 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

3.3.3. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

3.3.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 12.4 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 4. CENTRUM (C)

4.1. Doeleinden

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

- wonen;
- horeca;
- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- maatschappelijke dienstverlening;
- nutsvoorzieningen;
- verblijfsdoeleinden;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

4.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden dat:

- a. horeca uitsluitend is toegestaan in de vorm van horeca in de categorie 1, 2 en 3 als bedoeld in Artikel 1 van deze voorschriften, met de hierbij behorende terrassen;
- b. horeca, detailhandel, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening uitsluitend zijn toegestaan in de begane grondbouwlaag;
- c. wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(wb)" op de plankaart in de vorm van bovenwoningen; met dien verstande dat het aantal bovenwoningen maximaal het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal mag bedragen;
- d. ten behoeve van een bovenwoning een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;

- e. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 4.3 onder a.

4.2. Bouwen

4.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

4.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan en;
 - dat het bouwvlak mag worden overschreden ten behoeve van luifels; de (nok)hoogte en diepte van deze luifels mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4m en 1,5 m;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie tevens buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de (nok)hoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

4.2.3. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht-en/of vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m met uitzondering van beeldende kunstwerken.

4.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 4.1.1 onder e voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;

- degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - door degene die de activiteit ontplooit, kan worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 - aangetoond dient te worden dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- b. van het bepaalde in artikel 4.2.3 teneinde een afwijkende maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

ARTIKEL 5. GROEN (G)

5.1. Doeleinden

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

- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- tuinen;
- bos;
- natuurwaarden;
- water(lopen)
- paden en in- en uitritten;
- speelvoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

5.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bos" zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding van bos;
- b. ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" zijn de gronden primair bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden, waaronder begrepen een ecologische verbindingzone;
- c. in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- d. in- en uitritten tevens zijn toegestaan in de vorm toegangen tot parkeerkelders;
- e. speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(s)" (Speelvoorziening);
- f. hondenuitlaatplaatsen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(hp)" (Hondenuitlaatplaats);
- g. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart, de bestaande nutsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd.

5.2. Bouwen

5.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het volgende bepalingen.

5.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan te plaatse van de aanduiding “bos” en “natuurwaarden”;
- b. voorts de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt en de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen.

5.2.3. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. met uitzondering van speeltoestellen en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 m bedraagt;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van in- en uitritten als bedoeld in artikel 5.1.1. onder d. onder zijn tevens toegestaan beneden peil;
- c. ter plaatse van de aanduiding “bos” en “natuurwaarden” uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve de instandhouding van deze functies.

5.2.4. De toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten voor zover het gronden betreft met aanduidingen “bos” en “natuurwaarden” als bedoeld in artikel 5.1.1 onder a respectievelijk onder b.

5.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder e en f, teneinde respectievelijk speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

ARTIKEL 6. MAATSCHAPPELIJK (M)

6.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijk doeleinden; een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

6.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding "(kp)" de gronden mede zijn bestemd voor kantoren en praktijkruimten.

6.2. Bouwen

6.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.2. Ten aanzien van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden geldt dat:

- a. deze binnen het bouwvlak worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

6.2.3. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van lichten/of vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m met uitzondering van beeldende kunstwerken.

6.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen en materiaalbergingen op te richten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de (nok)hoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen
- f. de vrijstelling niet van toepassing is voor gronden als bedoeld in artikel 6.1.1.

ARTIKEL 7. SPORT (S)

7.1. Doeleinden

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

- sport- en spelbeoefening;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, voorzieningen, waaronder horeca in de vorm van een sportkantine, en (on)bebouwde gronden.

7.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden dat het oprichten van bedrijfswoningen niet is toegestaan.

7.2. Bouwen

7.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

7.2.2. Ten aanzien van gebouwen in de vorm van clubgebouwen, kleedgebouwen, kantines en tribunes geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte bedragen;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

7.2.3. Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor reclame-uitingen en scoreborden 5 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van onder andere licht- en/of vlaggenmasten en ballenvangers 20 m.

ARTIKEL 8. VERKEER - AUTOBOXEN (V-A)

8.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Verkeer - Autoboxen (V-A)" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor bergruimte ten behoeve van de woonfunctie; een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

8.2. Bouwen

8.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 8.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

8.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de (nok)hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte per autobox maximaal 25 m² bedraagt.

8.2.3. Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2 m bedraagt.

ARTIKEL 9. VERKEER - VERKEER EN VERBLIJF (V-V)

9.1. Doeleinden

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

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- speelvoorzieningen;
- water(lopen);
- beeldende kunstwerken;
- nutsvoorzieningen
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

9.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden dat:

- a. speelvoorzieningen uitsluitend in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte niet groter dan 50 m² zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "groen" op de plankaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, perceelontsluitingen, speelvoorzieningen, water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen, alsmede voor tuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart, mogen de bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd en herbouwd;

9.2. Bouwen

9.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt en;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen.

9.2.3. Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, de hoogte maximaal 2 m bedraagt;

9.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder a teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
 - een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan;
- b. van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder b teneinde op de gronden met de aanduiding "groen" op de plankaart de overige in artikel 9.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
 - de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
 - een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
 - er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

ARTIKEL 10. WATER (WA)

10.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Water (WA)” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- waterhuishoudkundige doeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- kunstwerken, bruggen en andere waterwerken.

10.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 10.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding “natuurwaarden” de gronden primair zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden, waaronder begrepen een ecologische verbindingzone;

10.2. Bebouwingsregeling

10.2.1. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

10.2.2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.2.3. De toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten voor zover het gronden betreft met aanduiding “natuurwaarden” als bedoeld in artikel 10.1.1.

ARTIKEL 11. WONEN (W)

11.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en ter plaatse van de overeenkomstige aanduiding op de plankaart voor het betreffende bestemmingsvlak(deel) meer in het bijzonder bestemd voor woondoeleinden in respectievelijk de volgende categorieën:

- HV en LV vrijstaande woningen;
- HO, HO3, en LO vrijstaande en dubbele woningen;
- HG, HG3, en LG minimaal 3 aaneengebouwde woningen;
- HS, HS3 en LS geschakelde woningen;
- HP en LP patiowoningen;
- LW woonwagenwoningen;
- HH gestapelde woningen;
- HM meervoudige woningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

11.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 11.1 omschreven doeleinden dat:

- a. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 11.3. onder a;
- c. een kantoor en/of praktijkruimte als nevenfunctie is toegestaan, daar waar dat op de plankaart is aangegeven met een aanduiding "(kp)", met dien verstande dat het in gebruik te nemen vloeroppervlak ten behoeve van deze functie niet meer mag

- bedragen dan het vloeroppervlak van de begane grondbouwlaag van de woning;
- d. ter plaatse van de aanduiding “zone bijgebouwen” zijn aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn toegestaan;
 - e. ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen toegestaan” zijn aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen toegestaan;
 - f. ter plaatse van de aanduiding “carports toegestaan” zijn carports toegestaan;
 - g. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot, behoudens waar ter plaatse van de aanduiding “woningen toegestaan” woningen mogen worden opgericht met het hier genoemde aantal.

11.2. Bouwen

11.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 11.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

11.2.2. Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. deze met een minimum van 40 % van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte de achtergevelrooilijn (bij patiowoningen de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw) niet mag overschrijden;
- d. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aaneengebouwde, en geschakelde woningen;
- e. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt, tenzij de bestaande woning een plat dak heeft;
- f. de goothoogte en de (nok)hoogte in de aangegeven categorieën maximaal als volgt bedragen, tenzij anders op de kaart is aangegeven:

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)Hoogte maximaal
HV, HO, HG, HS, HM	6 m	9m
HO3, HG3, HS3	6 m en respectievelijk 9 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning	6 m en respectievelijk 9 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning
LV, LO, LG, LS	3,5 m	8 m
LP,LW	3,5	4,5
HP	3,5 m en respectievelijk 6 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning	3,5 m en respectievelijk 6 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning
HH	zie plankaart	zie plankaart

- g. de breedte van de voorgevel in de aangegeven categorie maximaal als volgt bedraagt:

Categorie	Breedte voorgevel maximaal
LV	20 m
HV, HP, LP	15 m
LO, LS	12 m
HO, HO3, LG	10 m
HG, HG3, HS	8 m
LW	4 m

11.2.3. Voor ondergeschikte aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn, anders dan bedoeld in 11.2.5 en 11.2.6, geldt dat:

- deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- de breedte maximaal 60 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de (nok)hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
- de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m² bedraagt;

- f. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
- g. in afwijking van het bovenstaande per woning maximaal één bijgebouw is toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een maximale oppervlakte van 3,5 m² en een maximale hoogte van 1,5 m.

11.2.4. In afwijking van het bepaalde in 11.2.3 mogen aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel worden opgericht, waarbij geldt dat:

- a. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels maximaal 75 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de (nok)hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen maximaal 8 m² bedraagt;
- f. de oppervlakte van de overkapping/luifel maximaal 4 m² bedraagt;
- g. de oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel gezamenlijk maximaal 10 m² bedraagt;
- h. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

11.2.5. Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn binnen het op de plankaart met “zone bijgebouwen” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte van de aan- en/of uitbouw maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. voor zover de bestaande (nok)hoogte van de aan- en/of uitbouw reeds meer bedraagt dan aangegeven onder a, deze grotere (nok)hoogte mag worden gehandhaafd en deze (nok)hoogte geldt als maximum voor aan- en/of uitbouwen voor zover gelegen binnen de zone bijgebouwen op het betreffende bouwperceel;
- c. de goothoogte maximaal bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m met een maximum van 4 m; voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum;
- d. de (nok)hoogte en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3 m;
- e. de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt met inbegrip van carports.

11.2.6. Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen binnen het op de plankaart met “bijgebouwen toegestaan” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte van de aan- en/of uitbouw maximaal 4,5 m bedraagt;

- b. de goothoogte maximaal bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m met een maximum van 4 m; voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum;
- c. de (nok)hoogte en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3 m.

11.2.7. Voor carports binnen het op de plankaart met “carports toegestaan” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte van de carport maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m met een maximum van 4 m; voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum;
- c. de (nok)hoogte en de goothoogte van vrijstaande carports bedragen maximaal 3 m;
- d. de bebouwde oppervlakte per carport maximaal 30 m² bedraagt;
- e. carports niet mogen worden opgericht in combinatie met carports als bedoeld in artikel 11.2.10 onder g.

11.2.8. Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn, behoudens bij patiowoningen en woonwagenwoningen, geldt dat;

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat op bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw maximaal 20 m mag bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 2,5 m achter de voorgevel en de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tegen de achtergevel en één zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- d. de overschrijding van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en de lijn in het verlengde daarvan (achtergevelrooilijn) met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 75% van de diepte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien verstande, dat de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is een overschrijding van meer dan 75 % en/of een kortere afstand tot de achterste grens van het bouwperceel toegestaan met dien verstande dat:
 - hiervan slechts sprake mag zijn indien een aan- of uitbouw wordt gecombineerd met een bestaand vrijstaand bijgebouw dat is gesitueerd op een afstand van maximaal 3,5 m uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;

- indien hierdoor niet wordt voldaan aan de bepaling ten aanzien van de minimale afstand tot de achterste grens van het bouwperceel, voor de hierdoor nieuw ontstane aan- of uitbouw de bestaande afstand van deze aan- of uitbouw als minimale afstand geldt;
- f. de breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 5 m bedraagt, tenzij de aan- of uitbouw tegen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels wordt gebouwd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m² per bouwperceel bedraagt, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per bouwperceel mag bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
- i. het bebouwingspercentage maximaal 50 bedraagt;
- j. de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- k. de goothoogte maximaal bedraagt:
 - de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
 - uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m;
 voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum.

11.2.9. Het oprichten van nieuwe aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen bij patiowoningen is niet toegestaan, het uitbreiden van bestaande aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen is uitsluitend toegestaan voor zover een vrijstelling is verleend zoals bedoeld in 11.3 onder d.

11.2.10. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, ter plaatse van de woningcategorie 'HM' aan Hoogmeer 13^e straat de hoogte van terreinafscheidingen ten behoeve van een containeropstelplaats maximaal 1,20 m mag bedragen;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. bij hoekwoningen de hoogte van terreinafscheidingen, voorzover deze zich situeren naar het openbaar gebied uitsluitend mogen worden uitgevoerd met een constructie die vanaf 1 m hoogte voor minimaal 90% open is;

- e. de hoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3m en 8 m;
- f. de hoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- g. voor carports en overkappingen anders dan bedoeld in artikel 11.1.1 onder f, 11.2.4, 11.2.5 onder e en 11.2.7, dat:
 - deze 1 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
 - carports niet mogen worden opgericht in combinatie met carports als bedoeld in artikel 11.2.7 onder e.

11.2.11. In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.10 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

11.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 11.1.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;;
 - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

- b. van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder c teneinde de horizontale diepte van het hoofdgebouw, met uitzondering van patiowoningen, te vergroten tot maximaal 60% van de grootste diepte van het bouwperceel met een maximum van 15 m en met dien verstande, dat de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder
 - het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 11.2.8 onder i niet in het geding komt;
- c. van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder c teneinde de horizontale diepte van het hoofdgebouw van patiowoningen te vergroten met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de vrijstelling mag niet tot gevolg hebben dat het bouwvlak voor meer dan 75 % wordt bebouwd;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- d. van het bepaalde in artikel 11.2.9 teneinde de oppervlakte van bestaande aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen van patiowoningen te vergroten met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de vrijstelling mag niet tot gevolg hebben dat het bouwvlak voor meer dan 75 % wordt bebouwd;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;

- e. van het bepaalde in artikel 11.2.8 onder a teneinde aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- deze uitsluitend mogen worden opgericht als zijdelingse aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw gelegen op het zijerf;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
 - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 - voorts wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 11.2.8 onder b, f, g, h, j, k;
- f. van het bepaalde in artikel 11.2.8 onder a teneinde vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen op bouwpercelen met de aanduiding “zone bijgebouwen” met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de vrijstelling van toepassing is voor vrijstaande bijgebouwen gelegen buiten de “zone bijgebouwen”;
 - de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
 - de goothoogte maximaal 3 m bedraagt
 - de bebouwde oppervlakte maximaal dan 20 m² bedraagt;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- g. van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder e teneinde een andere dakhelling toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 - er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. van het bepaalde in artikel 11.2.2 onder f teneinde de goot- en/of de (nok)hoogte van het hoofdgebouw te vergroten met het hieronder

gegeven percentage voor de betreffende categorie:

Categorie	Vergroting van de goothoogte met maximaal	Vergroting van de (nok)hoogte met maximaal
HV, HO, HO3, HG, HG3, HS3, HM, LP, HP	15 %	15 %
LV, LO, LG, LS, LW	30 %	15 %

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het overwegende karakter van de betreffende categorie (lage woningen, hoge woningen) in de directe omgeving mag niet op een onevenredige wijze worden aangetast; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. van het bepaalde in artikel 11.2.8 onder g voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot maximaal 75 m², uitsluitend in verband met het gebruik van de aan- en/of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens vrijstelling als bedoeld in artikel 16.6 dient te worden verleend; of
- j. van het bepaalde in artikel 11.2.8 onder h voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij woningen tot maximaal 75 m², uitsluitend in verband met het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens vrijstelling als bedoeld in artikel 16.6 dient te worden verleend.

11.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde woningen in een andere categorie toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel;

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 12. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)

12.1. Doeleinden

De op de plankaart voor 'Archeologisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

12.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)" op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde).

12.2. Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 60m² behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied (hoge waarde)", in welk geval een oppervlak van 30m² geldt.

12.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 12.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

12.3.1. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld artikel 12.3. winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.3.2. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld in artikel 12.3, kunnen zij voorwaarden stellen dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

12.4. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.1. Het onder 12.4. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het uitsluitend werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60m² tenzij de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)'), in welk geval een oppervlak van 30m² geldt;
- c. voor zover het uitsluitend werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 12.3.

12.4.2. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld in artikel 12.4, kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

12.4.3. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.4.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 12.4 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

12.5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik

van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

12.6. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan gronden alsnog de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)' toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

ARTIKEL 13. LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

13.1. Doeleinden

De voor "Leidingen (dubbelbestemming)" op de plankaart aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) primair bestemd voor leidingen overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart in de vorm van een hoogspanningsverbinding; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

13.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 13.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m, alsmede hoogspanningsmasten.

13.3. Aanlegvergunning

13.3.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bomen en andere hoogopgaande houtopstanden;
- b. het opslaan van zaken.

13.3.2. Het onder 13.3.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de bestemming van deze gronden.

13.3.3. De onder 13.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betreffende leiding en vooraf toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

13.3.4. Overtreding van het verbod dat is gesteld onder 13.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 14. WAARDEVOLLE BOMEN (DUBBELBESTEMMING)

14.1. Doeleinden

De als "Waardevolle bomen (dubbelbestemming)" op de kaart aangegeven gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige waardevolle bomen.

14.2. Aanlegvergunning

14.2.1. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de in dit artikel bedoelde waardevolle bomen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de aanleg van verhardingen;
- b. de aanleg van onder- of bovengrondse leidingen en andere constructies;
- c. het ophogen of afgraven van de gronden.

14.2.2. Het onder 14.2.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. die verband houden met het normale onderhoud van de bomen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- d. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van de bescherming/ het behoud van de waardevolle bomen.

14.2.3. De in 14.2.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle bomen niet wordt aangetast.

14.2.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 14.2.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 15. WATERSTAATSDOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)

15.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)” aangeduide gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en/of retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap

15.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 15.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

15.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 16. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

16.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

16.2. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 16.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

16.3. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 16.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

16.4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in artikel 16.2 onder e gestelde verbod, voor de uitoefening van een seksinrichting en/of escortbedrijf wanneer:

- a. de vestiging, gelet op de aard en invloed van de activiteiten, niet leidt tot een onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving. Bij de beoordeling van de aard en invloed op de omgeving worden alle navolgende aspecten mede in de afweging betrokken:
 - de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving, zoals religieuze functies, scholen (en andere door kinderen gebruikte ruimten, zoals kinderopvang) e.d. met dien verstande dat de in acht te nemen afstand tot dergelijke functies minimaal 250 m bedraagt;

- het voorkomen van concentraties door een afstand van minimaal 250 m aan te houden tot een bestaand(e) seksinrichting/escortbedrijf;
 - ten aanzien van een seksinrichting: de aard van de activiteit, te weten een overwegende avond- of nachtactiviteit;
 - ten aanzien van een seksinrichting: de verkeersaantrekkende werking;
 - ten aanzien van een seksinrichting: de verkeersveiligheid, met name in relatie tot de ontsluiting van het erf;
 - ten aanzien van een seksinrichting: voor bezoekers is voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig, met als gevolg dat door het bezoek aan de seksinrichting in de directe omgeving van de seksinrichting geen onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen ontstaat;
- b. de weg waaraan vestiging van een seksinrichting plaatsvindt deel uitmaakt van het hoofdwegennet;
- c. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust door middel van opvallende (verlichte) reclameborden en -aanduidingen, die uit een oogpunt van landschaps- of dorpschoon niet aanvaardbaar zijn;
- d. wat het bouwen betreft moet worden aangesloten bij de voorschriften van de onderliggende bestemming, met dien verstande dat Burgemeester en wethouders voorwaarden kunnen stellen aan de maximum oppervlakte ten behoeve van de activiteit.

16.5. Overtreding van het bepaalde in artikel 16.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2^o van de Wet op de economische delicten.

16.6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het toestaan van het gebruik van aan-uit- of bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in Artikel 11, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

16.7. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling als bedoeld in artikel 16.6 in, indien de ten tijde van het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

ARTIKEL 17. BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES

17.1. In die gevallen dat de goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf II van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

17.2. In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf II van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

ARTIKEL 18. ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden;

In afwijking van het bepaalde onder a dit op de (nok)hoogte van aan- uit- en bijgebouwen uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen

dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;

- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 - het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 - de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

ARTIKEL 19. WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN ANTENNEMASTEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde op de plankaart een aanduiding "antennemast" aan te geven, zulks ten behoeve van de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
- b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

ARTIKEL 20. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 21. ONDERGRONDS BOUWEN

21.1. De voorschriften inzake situering van bouwwerken als bedoeld in paragraaf II van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is tevens ondergronds bouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "ondergronds bouwen toegestaan" op de plankaart;
- c. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- d. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

21.2. Vrijstellingsbevoegdheid

21.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 21.1 onder a en b ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
- c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

PARAGRAAF IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 22. OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN

22.1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en dat afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.

22.2. Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in artikel 22.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch mag een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.

22.3. Een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1, dat tenietgaat door een calamiteit mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1, geheel worden vernieuwd, mits:

- a. de aanvraag om een bouwvergunning wordt ontvangen binnen 1 jaar na de datum waarop de calamiteit zich heeft voorgedaan;
- b. de voorgevelrooilijn zo mogelijk in acht wordt genomen.

22.4. Het bepaalde in artikel 22.1 en 22.3 is niet van toepassing ingeval van onteigening krachtens de wet, mits de gemeenteraad een onteigeningsbesluit heeft genomen vóór de datum waarop de aanvraag om bouwvergunning wordt ontvangen.

22.5. Het bepaalde in artikel 22.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch die zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 22.1, 22.2 en 22.3 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1, mits de vergroting van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 10% van de inhoud van het bouwwerk op het in artikel 22.1 bedoelde tijdstip.

ARTIKEL 23. OVERGANGSBEPALING VOOR GEBRUIK

23.1. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat bestaat op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt en dat afwijkt van het plan, mag worden voortgezet en/of veranderd, mits het veranderde gebruik naar de aard en omvang niet in meerdere mate afwijkt van het plan.

23.2. Het bepaalde in artikel 23.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, tenzij het betreffende gebruik reeds viel onder de werking van de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

ARTIKEL 24. PROCEDUREBEPALING

24.1. Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

24.2. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking en wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

ARTIKEL 25. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Wijchen-Zuid" van de gemeente Wijchen.