

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	15

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch - Bedrijf	18
Artikel 4	Agrarisch - Cultuurgrond	23
Artikel 5	Bedrijf	25
Artikel 6	Bedrijf - Openbaar nut	29
Artikel 7	Bos	30
Artikel 8	Gemengd	31
Artikel 9	Groen	34
Artikel 10	Horeca	35
Artikel 11	Maatschappelijk	39
Artikel 12	Natuur	41
Artikel 13	Sport	42
Artikel 14	Verkeer - Verblijf	44
Artikel 15	Water	45
Artikel 16	Wonen - 1	46
Artikel 17	Wonen - 2	53
Artikel 18	Wonen - 3	58
Artikel 19	Leiding - Gas	65
Artikel 20	Waarde - Archeologie 1	67
Artikel 21	Waarde - Archeologie 2	70
Artikel 22	Waarde - Beschermwaardig houtopstand	73

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23	Anti-dubbeltelbepaling	77
Artikel 24	Algemene bouwregels	78
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 26	Algemene afwijkingsregels	80
Artikel 27	Algemene wijzigingsregels	81

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28	Overgangsrecht	85
Artikel 29	Slotregel	87

Staat van bedrijven

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **plan:**
het bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annervveen en Nieuw-Annervveen van de gemeente Aa en Hunze;
- b. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1680.SAE-VB01 met de bijbehorende regels;
- c. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. **aan huis verbonden beroep of bedrijf:**
een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;
- g. **afhankelijke woonruimte:**
een tijdelijke zelfstandige woonruimte in een deel van een hoofdgebouw, aanbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw bij dat hoofdgebouw, waarin een tweede huishouden kan worden gehuisvest uit oogpunt van mantelzorg, welke tijdelijke woonruimte qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw en is gelegen binnen een bestemming die wonen mogelijk maakt. Bedrijfsgebouwen of andere gebouwen die niet ten dienste staan van een woonfunctie zijn hieronder niet begrepen;

- h. **agraris ch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- i. **archeologisch waardevol gebied:**
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
- j. **bar:**
een horecabedrijf, dan wel een onderdeel van een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit verstrekt;
- k. **bar / dancing:**
een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs;
- l. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. **bedrijfsvloeroppervlak:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- n. **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;
- o. **bestaande:**
 - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;
- p. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

- q. bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- r. bijgebouw:
 een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- s. bouwen:
 het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- t. bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak;
- u. bouwlaag:
 een 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 onderbouw en zolder;
- v. bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- w. bouwperceelgrens:
 een grens van een bouwperceel;
- x. bouwvlak:
 een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- y. bouwwerk:
 elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- z. cultuurgrond:
 grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- aa. dak:
 elke bovenbeëindiging van een gebouw;

- bb. 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;
- cc. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- dd. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
- ee. erker:
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling;
- ff. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- gg. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- hh. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- ii. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen die dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- jj. geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- kk. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

- ll. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- mm. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- nn. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
- oo. horecabedrijf, categorie I:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- pp. horecabedrijf, categorie II:
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
- qq. kampeermiddel:
een tent(huisje), tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
- rr. kampeerterrein:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

- ss. karakteristiek gebouw:
een gebouw, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waarvan het beleid is om de verschijningsvorm te behouden bij verandering of uitbreiding;

- tt. kas:
een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

- uu. kleinschalig kampeerterrein:
een kampeerterrein gedurende het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober en met een maximum grootte van 0,5 hectare;

- vv. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

- ww. mantelzorg:
het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

- xx. mindervaliden en zorgbehoevenden:
personen die als mindervalide of zorgbehoevend kunnen worden aangemerkt op grond van een besluit ingevolge de Wet voorzieningen gehandicapten of na overlegging van een verklaring van de GGD;

- yy. neven- of hobbybedrijf:
de uitoefening van een kleinschalig agrarisch bedrijf, dienstverlenend bedrijf of winkel, waarvan de activiteiten kennelijk het beoefenen van een hobby- of nevenactiviteit beogen. Onder een neven- of hobbybedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

- zz. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

- aaa. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

- bbb. paardrijbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
- ccc. peil:
1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.
- ddd. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- eee. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- fff. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- ggg. seksinrichting:
een 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 een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- hhh. silo:
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
- iii. stacaravan:
een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken;
- jjj. standplaats:
een gedeelte van een kampeerterrein dat bestemd is voor het plaatsen en geplaatst houden van kampeermiddelen in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

- kkk. torensilos:
een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;
- lll. tunnelkas:
elke constructie van hout, metaal of ander materiaal die met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;
- mmm. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- nnn. voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- ooo. vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
- ppp. weg:
alle voor het openbaar rijverkeer of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;
- qqq. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- rrr. 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 kan worden beschouwd;
- sss. woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch - bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

en tevens voor:

- b. fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- c. paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- d. opslagplaats ten behoeve van akkerbouw, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. bedrijfswoningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- g. nutsvoorzieningen;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daarbij behorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. paden;
- k. sloten, bermen en beplanting;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

In de bestemming zijn ondergeschikte detailhandelsactiviteiten inbegrepen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. per agrarisch bouwperceel zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 3. er mogen geen kassen, tunnelkassen en torensilo's worden gebouwd;
 - 4. de goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;

5. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedragen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 7. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 4,50 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedraagt;
 8. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedraagt;
 9. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de bedrijfswoning en bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
 10. de dakhelling van gebouwen zal ten minste 40° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m² bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. sleufsilo's, platen en bassins zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande

dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal, binnen het bouwvlak, ten hoogste 10 m bedragen;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal, buiten het bouwvlak, ten hoogste 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 7:
en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 5 m;
- b. lid 3.2, sub b, onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 3,50 m;
- c. lid 3.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor opslag van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, boten en caravans anders dan in gebouwen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegerichte detailhandel.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (van het bevoegd gezag gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Agrarisch - Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, mits:
 - 1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing wordt gehandhaafd;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 5 van toepassing zijn;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, indien:
 - door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderende inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- c. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. 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;

Artikel 4

Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch - cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
 - b. bos en bebossing;
 - c. paden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. sloten, bermen en beplanting;
 - f. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
 - g. tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- met daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een beheersgebouw ten behoeve van de ijsbaan, die maximaal 30 m² mag bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m mag bedragen, met dien verstande dat het bouwwerk ten behoeve van een ooievaarsnest maximaal 10 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of ruiterspaden;
2. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin'.

Artikel 5

Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. bedrijven behorende tot de categorie 3.1 van de in de bijlagen opgenomen Staat van bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1';

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

- c. bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden;
- h. water;

met daarbij behorende:

- i. parkeervoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 3. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 - 5. de dakhelling van een bedrijf zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:
 - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m² bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;

- de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- bij een omgevingvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid 5.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b. lid 5.2, sub b, onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan de bedrijfswoning gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,50 m;
 - c. lid 5.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. de vestiging van bedrijven in een hogere categorie dan categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor buitenopslag van materiaal ten behoeve van de uitoefening van een bedrijfsmatige activiteit;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel;

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5, sub a:
en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;

- b. lid 5.5, sub c:
en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemmingen Wonen - 1 en/of Wonen - 2, mits:

- a. de betreffende bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van de artikelen 16 en 17 van toepassing zijn.

Artikel 6

Bedrijf - Openbaar nut

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor utilitaire voorzieningen, zoals transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van bedrijfswoningen en terreinen.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 7

Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. water;
- met daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8

Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijf, categorie I en categorie II;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. bestaande bedrijfswoning op de verdieping;
met daaraan ondergeschikt:
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. paden;
 - g. water;
- met daarbij behorende:
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Binnen de bestemming zijn tevens kleinschalige evenementen toegestaan.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
 - 3. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 5. de dakhelling van gebouwen zal ten minste 40° bedragen.
- b. Voor het bouwen van vrijstaand bijgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de bijgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5,5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. lid 8.2, sub c, onder 2:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar/dancing;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegerichte detailhandel.

Artikel 9

Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
 - 2. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 10

Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijf, categorie I;
- b. horecabedrijf, categorie II;
- c. bestaande bedrijfswoning op de verdieping;

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. water;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daarbij behorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één;
 - 3. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 7 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 5. de dakhelling van gebouwen zal ten minste 40° bedragen.
- b. Voor het bouwen van vrijstaand bijgebouw gelden de volgende regels:
 - 1. de bijgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5,5 m bedragen.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. lid 10.2, sub c, onder 2:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 4,50 m.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bar/dancing;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegerichte detailhandel.

10.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, indien:
 - door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderende inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;

- b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. 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.

Artikel 11

Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende sportvoorzieningen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 7 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 11.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, tenzij het productiegerichte detailhandel betreft.

Artikel 12

Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een rietplas van natuurwetenschappelijke waarde;
- b. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van vissteigers, picknickvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- c. water;
- d. paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van vissteigers, picknickvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen bedraagt maximaal 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en onderhoud bedraagt maximaal 3 m.

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het wijzigen c.q. aanleggen van voet- en fietspaden;
 - 2. het ophogen, egaliseren en/of afgraven van gronden.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke waarde van het gebied.

Artikel 13

Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterreinen;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 1. verenigingsgebouw en/of kleedruimten;
 2. onderhoud en beheer;

met daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming is tevens ondergeschikte horeca en detailhandel begrepen.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 300 m²;
 3. de goothoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 3 m;
 4. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van ballenvangers en lichtmasten en naar de aard daarmee vergelijkbare bouwwerken ten behoeve van sportbeoefening maximaal 10 m mag bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing.

Artikel 14

Verkeer - Verblijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern en doorgaand verkeer;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. tuinen en erven;
- met daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 15

Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen;
- b. bermen en beplanting;
- c. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woonschepen begrepen.

15.2 Bouwregels

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 16

Wonen - 1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- en tevens voor:
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 - d. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - e. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - f. kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. paden;
- k. water;

met daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn aangegeven, waarvoor dat aangegeven maximum aantal hoofdgebouwen geldt;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;

5. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 6. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt,
 7. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 8. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van 'detailhandel', 'dienstverlening' en 'kantoor' gelden de volgende regels:
1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de oppervlakte aan bestaande gebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen, dan wel niet meer dan de oppervlakte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedraagt;
 3. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 5. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;

6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
 7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtst-bijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.2, sub a, onder 2:

en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, voorzover het de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' betreft, mits:

1. de afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. lid 16.2, sub a, onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 7 m;
- c. lid 16.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 10 m;
- d. lid 16.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. lid 16.2, sub c, onder 3:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met uitzondering van een vergroting ten behoeve van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is;
- f. lid 16.2, sub c:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;
- g. lid 16.2, sub c, onder 3:
voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m², maar minder dan 200 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 2. indien reeds 200 m² of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m², per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebou-

wen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;

3. indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;
- h. lid 16.2, sub c onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m;
- i. lid 16.2, sub c onder 6:
en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 16.5, sub a:

en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een verzoek om toepassing van deze afwijking schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m² bedraagt;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

b. lid 16.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 16.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt.

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, indien:
 - door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderende inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:
 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 2. 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;

Artikel 17

Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. paden;
 - f. water;
- met daarbij behorende:
 - g. tuinen en erven;
 - h. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

17.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn aangegeven, waarvoor dat aangegeven maximum aantal hoofdgebouwen geldt;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 5. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 6. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 7. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - 8. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
 7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2, sub a, onder 4:
en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. lid 17.2, sub b, onder 3:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met uitzondering van een vergroting ten behoeve van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is;
- c. lid 17.2, sub b, onder 3:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;
- d. lid 17.2, sub b, onder 3:
voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m², maar minder dan 200 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 2. indien reeds 200 m² of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m², per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m²;
 3. indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m²;
- e. lid 17.2, sub b, onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,50 m;
- f. lid 17.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;

5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 17.5, sub a:

en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. een verzoek om toepassing van deze afwijking schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m² bedraagt;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

b. lid 17.5, sub b:

en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 17.5, sub b, mits:

1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt.

Artikel 18

Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;
- f. water;

met daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

18.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 3. per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn aangegeven, waarvoor dat aangegeven maximum aantal hoofdgebouwen geldt;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
 - 5. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 6. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte van een gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 7. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - 8. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1 m vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 4. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping ten hoogste 4 m zal bedragen;
 5. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 3 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen, tenzij een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een plat dak;
 7. de maximale afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het dichtstbijzijnde punt van een hoofdgebouw zal ten hoogste 25 m bedragen, dan wel de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 1 m² bedragen;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- een goede woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2, sub a, onder 2:
voorzover het de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' betreft, mits:
 1. afwijking uitsluitend wordt toegepast indien uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet meer mogelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. lid 18.2, sub a, onder 4:
en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen minder dan 3 m achter c.q. voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. lid 18.2, sub b, onder 3:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt, met uitzondering van een vergroting ten behoeve van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoevenden, waarbij op basis van een besluit van de Wet maatschappelijke ondersteuning of een verklaring van de GGD dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreiding noodzakelijk is;
- c. lid 18.2, sub b, onder 3:
voor het toestaan van vervangende herbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sprake is van meer dan 100 m² aan bijgebouwen met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits de bestaande oppervlakte, zoals deze bestond op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, meer bedraagt dan 100 m², maar minder dan 200 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
 2. indien reeds 200 m² of meer aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, maar minder dan 500 m², per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 200 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;
 3. indien reeds meer dan 500 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, per bouwperceel vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de 500 m², met dien verstande dat op de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geen reductie van toepassing is;
- d. lid 18.2, sub b, onder 3:
en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening een aan huis verbonden beroep, dan wel ten dienste staat van een neven- of hobbybedrijf;
- e. lid 18.2, sub b, onder 5:
en toestaan dat de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een niet aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 4,5 m;
- f. lid 18.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt verlaagd of verhoogd.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor (recreatieve) bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat:
 1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan een derde deel van het gebruiks vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling niet passen in een woonomgeving;
 6. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- de woonsituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.5, sub a:
en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een verzoek om toepassing van deze afwijking schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte ten hoogste 80 m² bedraagt;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrari-sche) bedrijven;

- b. lid 18.5, sub b:
 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf anders dan genoemd in lid 18.5 sub b, mits:
 - 1. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
 - 2. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de aan huis verbonden activiteiten;
 - 3. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste een derde deel van het gebruiksvloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel bedraagt;
 - 4. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of bedrijf ten hoogste 100 m² bedraagt;
- c. lid 18.5, sub c:
 en toestaan dat gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, met uitzondering van geluids- zoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuur- werkbedrijven;
 - 2. dienstverlenende bedrijven;
 - 3. detailhandel;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;
 mits:
 - het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de onder 1 tot en met 4 genoemde functies ten hoogste een derde deel van de oppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel bedraagt;
 - het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de onder 1 tot en met 4 genoemde functies ten hoogste 100 m² bedraagt.

18.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteris- tiek' geheel of gedeeltelijk te slopen:
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

18.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming Agrarisch - Bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, mits:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing wordt gehandhaafd;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 5 van toepassing zijn.
- b. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, indien:
 - door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderende inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- c. de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd, indien:
 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 2. 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.

Artikel 19

Leiding – Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding – gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk (hoofd)aardgastransportleiding in het plangebied.

19.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leidingen worden gebouwd.
- b. De oppervlakte en de bouwhoogte van een bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 10 m² en 3 m bedragen.

19.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning (onder a) te beslissen, wint het bevoegd gezag tijdig schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenumen bebouwing de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 19.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;

- het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels drainage, leidingen, met uitzondering van hoofdaardgastransportleidingen) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - diepploegen;
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend voorzover dit niet strijdig is met de belangen van de leidingen.
- d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning (onder a) te beslissen, wint het bevoegd gezag tijdig schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 20

Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 70 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 70 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 70 m²;
 - 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 70 m² en dieper dan 30 cm;
 - 3. het graven of dempen van watergangen;
 - 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
 - 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. de volgende voorschriften in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - b. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, onder 3, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

- het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- op archeologisch onderzoek zijn gericht.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (gebied van hoge archeologische waarde) wordt verwijderd, indien:
 1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (gebied van hoge archeologische waarde) wordt aangebracht, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.

Artikel 21

Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van hoge en middelhoge archeologische waarden (zogenaamde IKAW-terreinen).

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid, tenzij binnen een afstand van 50 m een AMK-terrein aanwezig is;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m², ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

21.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, mits:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m²;
 - 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm;
 - 3. het graven of dempen van watergangen;
 - 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 30 cm;
 - 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

21.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge en hoge trefkans) wordt verwijderd, indien:
 1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge en hoge trefkans) wordt aangebracht, indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn.

Artikel 22

Waarde - Beschermwaardig houtopstand

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - beschermwaardig houtopstand' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beschermwaardig houtopstand.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
 - een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw, mag niet worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - een op grond van de andere daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet worden gebouwd.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
- b. het plaatsen van schafketen, toiletten, betonmolens of voertuigen, machines, bouwsels of (bouw)materialen in de directe nabijheid van de waardevolle boombeplanting.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waardevolle boombeplanting, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde in lid 22.3 en toestaan dat het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels wordt toegestaan, mits:

1. vooraf een boomdeskundig advies wordt ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken;
2. deze werken geen ernstige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid, de ruimtelijke, ecologische en monumentale betekenis van de beschermwaardige bomen.

22.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ophogen en afgraven van gronden;
 2. het aanbrengen van verhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het snoeien van takken en wortels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De in lid 22.5 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de beschermwaardige bomen plaatsvindt, mits vooraf een boomdeskundig advies wordt ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 23

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 24

Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 25

Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- 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, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

Artikel 26

Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het bepaalde in de artikelen 3, 4, 5, 10, 16, 17 en 18 ten aanzien van het toelaten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd, mits de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van paardrijbakken ten hoogste 1,50 m zal bedragen, indien:
 1. het uitsluitend gaat om een hobbymatige functie bij het wonen;
 2. een paardrijbak achter de (bedrijfs-/dienst)woning wordt gesitueerd;
 3. de afstand van een paardrijbak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m bedraagt;
 4. er een minimale afstand van 50 m tussen de paardrijbak en woningen van derden wordt aangehouden;
 5. wanneer er verlichting wordt gebruikt, sprake is van objectgerichte verlichting die niet tot buiten de paardrijbak reikt. Dit dient te worden aangetoond door middel van een verlichtingsrapport;
 6. de oppervlakte van een paardrijbak maximaal 1.000 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40% van het bouwperceel dat tot de (bedrijfs-/dienst)woning moet worden gerekend;
 7. de landschappelijke inpassing gestalte krijgt in een inrichtingsplan (uitgaande van inheemse beplanting);
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte die ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 27

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemmingen Agrarisch - Bedrijf en Bedrijf worden gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, mits:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm van karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd;
 2. de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige (agrarische) bedrijven;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
 4. voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied in een vroegtijdig stadium overleg zal worden gepleegd met het waterschap;
 5. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 16 van toepassing zijn;
- b. de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch - Bedrijf, mits:
 1. de gronden van de te wijzigen bestemming direct grenzen aan een bestaande bestemming Agrarisch - Bedrijf;
 2. de oppervlakte van het totale bouwvlak van het agrarisch bedrijf maximaal 1,5 hectare mag bedragen;
 3. uit een bedrijfsplan de bedrijfseconomische noodzaak blijkt om het agrarisch bedrijf in oppervlakte te vergroten;
 4. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden voor het overige de regels van artikel 3 van toepassing zijn;
 5. rekening wordt gehouden met de aspecten bodem, archeologie, externe veiligheid, water en milieutechnische aspecten;
 6. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en fauna-wet;
 7. deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden waarvan ook de bestemming 'Leiding - Gas' is toegekend.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 28

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

B Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Eexterveen, Spijkerboor, Oud-Annerveen en Nieuw Annerveen.

S t a a t v a n b e d r i j v e n

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniers- bedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniers- bedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50		0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMID- DELEN EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwer- king:							
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50		10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en ver- vaardiging van kant-en-klaar- maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50		10	50	3.1
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30		10	50	3.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banket- bakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij ge- bruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	30	10	30		10	30	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en ge- haakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BE- REIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; ver- vaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LE- DERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0	Glasfabrieken:							
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10	30	2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:							
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50		10	50	D 3.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30		10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30		10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN BENODIGDH.							
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50		30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50		30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN							
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30		0	30	2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:							
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50		10	50	3.1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10		0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10		10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID							
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50		10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30		10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS							
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10		10	10	1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	R	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
5020.4	45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2
505	473	0	Benzineservisestations:									
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30			50	R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R	50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R	50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerkwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:									
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30			0		30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:									
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30			0		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:									
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND									
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30	2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50	3.1

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50		10	50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50		30	R 50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30		10	50		3.1
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisatieafval	10	10	30		30	R 30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C	30	50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50		30	50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30		2

Colofon

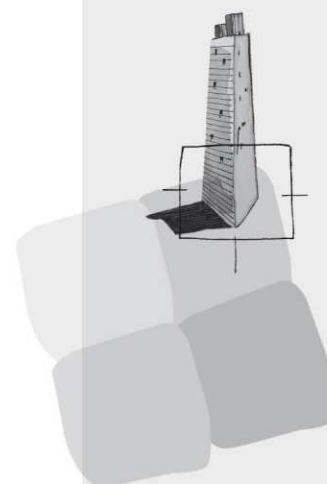
Opdrachtgever
Gemeente Aa en Hunze

Contactpersoon
De heer mr. drs. E. van Dam

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. R.H. Schipper
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
010.00.08.30.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort