

Inhoudsopgave regels

Hoofdstuk I	Inleidende regels	1
Artikel 1	Begripsregels.....	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk II	Bestemmingsregels	9
Paragraaf 1	Bestemmingen	
Artikel 3	AGRARISCH	9
Artikel 4	AGRARISCH - BOUWBLOK	10
Artikel 5	AGRARISCH - KWEKERIJ.....	14
Artikel 6	AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE.....	18
Artikel 7	BEDRIJF	20
Artikel 8	BEDRIJF - NUT	23
Artikel 9	BOS	24
Artikel 10	DETAILHANDEL - TUINCENTRUM.....	26
Artikel 11	GROEN.....	29
Artikel 12	HORECA	30
Artikel 13	KANTOOR	33
Artikel 14	MAATSCHAPPELIJK	34
Artikel 15	RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE	36
Artikel 16	SPORT - MANEGE.....	40
Artikel 17	TUIN	43
Artikel 18	VERKEER.....	45
Artikel 19	WATER.....	46
Artikel 20	WATER - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN.....	47
Artikel 21	WONEN	49
Paragraaf 2	Dubbelbestemmingen	
Artikel 22	ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED	53
Artikel 23	LEIDING - GAS.....	55
Artikel 24	WATERSTAATSDOELEINDEN	57
Paragraaf 3	Aanduidingen	
Artikel 25	Beschermingszone	59
Artikel 26	Ecologische verbindingszone	61
Artikel 27	Straalpad	63
Artikel 28	Veiligheidszone.....	64

Hoofdstuk III	Algemene regels	65
----------------------	------------------------	-----------

Artikel 29	Anti-dubbeltelbepaling	65
Artikel 30	Algemene gebruiksregels	66
Artikel 31	Algemene ontheffingsregels	67
Artikel 32	Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 33	Algemene procedureregels	70

Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotregels	71
---------------------	---------------------------------	-----------

Artikel 34	Overgangsrecht	71
Artikel 35	Slotregel.....	72

Bijlagen

1. Tabel aanlegvergunningen
 2. Lijst als bedoeld in de artikelen 7 en 21 (bedrijfsactiviteit)
 3. Lijst van bedrijven
-

Artikel 1 Begripsregels

1. *het plan*:
het bestemmingsplan **Ontwikkelingsgebieden** van de gemeente Heerde;
2. *de plankaart*:
de plankaart van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden, tek.no. **HE0213**, bestaande uit 8 kaartbladen en een losbladige verklaring;
3. *aanbouw*:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
4. *aan huis gebonden beroep*:
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
5. *aanpijling*:
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
6. *agrarisch bedrijf*:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij of een wormenkwekerij;
7. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
8. *ander-werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
9. *archeologische waarde*:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
10. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;

-
11. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
 12. *bedrijfsgebouw*:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
 13. *bedrijfswoning/dienstwoning*:
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 binding met het bedrijfsgebouw of het bedrijfsperceel noodzakelijk is;
 14. *bestemmingsgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
 15. *bestemmingsvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding "één bouwvlak vormend" met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;
 16. *bijgebouw*:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw voor zover het hoofdgebouw een vrijstaand gebouw betreft;
 17. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
 18. *bouwgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
 19. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
 20. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
 21. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

-
22. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
23. *carport*:
een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;
24. *cultuurhistorische waarde*:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
25. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
26. *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;
27. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
28. *discotheek*:
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
29. *ecologische waarden*:
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
30. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
31. *eerste verdieping*:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
32. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

-
33. *gebruiksgerichte paardenhouderij*:
een bedrijf dat is gericht op het opfokken, beleren en trainen van paarden;
34. *geluidgevoelige functies*:
bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidshinder dan wel het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
35. *grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*:
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
36. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee-aaneengebouwd;
37. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
38. *horecabedrijf*:
een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;
39. *kampeermiddel*:
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een caravan, niet zijnde een stacaravan;
40. *kantoor*:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige dan wel financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
41. *kleinschalig kampeerterrein*:
een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
42. *kwetsbare objecten*:
kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
43. *landschappelijke waarde*:
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

-
44. *maatschappelijke voorzieningen:*
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
45. *natuur(lijke)waarde:*
de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levend natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen;
46. *normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:*
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
47. *paardenbak:*
een niet-overdekte piste, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;
48. *peil:*
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 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;
 - het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;
49. *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;
50. *prostitutie:*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
51. *recreatief medegebruik:*
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

-
52. *reëel agrarisch bedrijf*:
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsomvang die tenminste overeenkomt met het toegekende bouwperceel en waarvan de continuïteit aannemelijk is;
53. *risicovolle inrichting*:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit besluit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
54. *seksinrichting*:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
55. *sportkantine*:
een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;
56. *stacaravan*:
een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grotere afstanden, als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, en dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
57. *uitbouw*:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
58. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de door of namens burgemeester en wethouders aangewezen gevel(s);
59. *waterkwaliteit*:
de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en van het grondwater;

-
60. *winkel*:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
61. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
62. *woonhuis*:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- b de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- d de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- e de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een anderbouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- f 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.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

Paragraaf 1 Bestemmingen

Artikel 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **AGRARISCH** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
 - b infrastructurele voorzieningen en ontsluitingspaden, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - c de waterhuishouding;
 - d recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de tot **AGRARISCH** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 4 **AGRARISCH - BOUWBLOK**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - BOUWBLOK** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 bedrijf is toegestaan;
- b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;
- c mede bestemd voor kleinschalige kampeerterreinen, met dien verstande dat geen stacaravans zijn toegestaan;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden.

4.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - BOUWBLOK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

4.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° bedragen en niet meer dan 60°;
- e in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

4.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder **4.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder **4.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;

-
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

4.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

-
- 4.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a voersilo's, (kunst-)mestsilo's, kuilvoerplaten en sleufsilo's mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b de bouwhoogte van kunstmest- en voersilo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van mestlo's, kuilvoerplaten en sleufsilo's mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - d voersilo's, (kunst-)mestsilo's, kuilvoerplaten en sleufsilo's mogen worden gerealiseerd met in achtname van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
 - e de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - f de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - g teeltondersteunende kassen en voorzieningen zijn niet toegestaan.

4.3 Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

4.4 Ontheffing bouwregels

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **4.2.1** ten behoeve van de verbouw van bestaande bebouwing ten behoeve van voorzieningen voor een kleinschalig kampeerterrein;
- b **4.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- c **4.2.2** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mits het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot;
- d **4.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- e **4.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

4.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**

4.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**

4.5 Specifieke gebruiksregels

- 4.5.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- a het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

4.6 Ontheffings gebruiksregels

- 4.6.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **4.1** uitsluitend ten behoeve van niet op het eigen bedrijf geproduceerde producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de productie die op het bedrijf zelf tot stand komt;
 - b **4.1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht;
 - c **4.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning;
 - d **4.1** ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers, met dien verstande dat:
 - ten hoogste 15 slaapplaatsen zijn toegestaan;
 - ten hoogste 200 m² is toegestaan met een maximum van 50 m² per kamer;
 - boerderijkamers worden gerealiseerd in bestaande bebouwing op beperkte afstand van de hoofdbebouwing;
 - vrijstaande huisjes niet zijn toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - de infrastructuur niet verzwaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharden van zandwegen.
- 4.6.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.
- 4.6.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 5 **AGRARISCH - KWEKERIJ**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - KWEKERIJ** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van het kwekerijbedrijf met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijf is toegestaan;
- b voorzieningen ten behoeve van zorgfuncties en ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals boerderijwinkel ten behoeve van de verkoop van op het bedrijf geproduceerde producten, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen, hobbycursussen in de creatieve sfeer of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m²;
- c ter plaatse van de aanduiding 1 dienst-/bedrijfswoning, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden.

5.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - KWEKERIJ** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor teeltondersteunende kassen een bouwhoogte van niet meer dan 5 m;
- e de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

5.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;

-
- d in afwijking van het bepaalde onder **5.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - e in afwijking van het bepaalde onder **5.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - f de dakhelling mag niet minder dan 25^o en niet meer dan 60^o bedragen;
 - g in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

5.2.3

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

-
- 5.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen en voorzieningen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

5.4 Ontheffing bouwregels

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **5.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **5.2.2** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mits het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot;
- c **5.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- d **5.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

5.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

5.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

5.6 Ontheffing gebruiksregels

5.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **5.1** uitsluitend ten behoeve van niet op het eigen bedrijf geproduceerde producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de

basis van de verkoop wordt gevormd door de productie die op het bedrijf zelf tot stand komt;

- b **5.1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht;
- c **5.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

5.6.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

5.6.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 6 **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
- b infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- c de waterhuishouding;
- d recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden;
- f ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**, voor een gebouw;
met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

6.2 **Bouwregels**

Op de tot **AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

6.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **bebouwing** te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

6.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 **Aanlegvergunning**

6.3.1 **Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

6.3.2**Uitzondering**

Het in **6.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3**Afwegingskader aanlegvergunning**

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 7 **BEDRIJF**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **BEDRIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
 - b ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, ook voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij deze regel behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
 - c ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

7.2 **Bouwregels**

Op de tot **BEDRIJF** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

7.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan;
- g ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit** voor het adres Veldweg 7 mag de bebouwingsoppervlakte niet meer dan 1450 m² bedragen.

7.2.2

voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder **7.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder **7.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

7.2.3

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

-
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

7.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Ontheffing bouwregels

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **7.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **7.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- c **7.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- d **7.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

7.3.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

7.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel.

7.5 Ontheffing gebruiksregels

7.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **7.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

7.5.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

7.5.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 8 **BEDRIJF - NUT**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **BEDRIJF - NUT** aangewezen gronden zijn bestemd voor op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbijbehorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere-bouwwerken en terreinen.

8.2 **Bouwregels**

Op de tot **BEDRIJF - NUT** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

8.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

8.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 9 BOS

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **BOS** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos, bebossing, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b extensief recreatief medegebruik;
- c ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**, voor bestaande bijgebouwen; met de daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op de tot **BOS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

9.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **bebouwing** mag een bijgebouw worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

9.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regel geldt:

- a geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

9.3 Aanlegvergunning

9.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden;
- c het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

9.3.2 Het in **9.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en/of werkzaamheden:

- a die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c ten dienste van de in **9.2.1** vermelde bouwwerkzaamheden.

9.3.3

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 10 DETAILHANDEL - TUINCENTRUM

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **DETAILHANDEL-TUINCENTRUM** aangewezen gronden zijn:

- a bestemd voor detailhandel in een tuincentrum;
 - b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;
 - c ter plaatse van de aanduiding **groen**, uitsluitend voor de teelt van bomen, struiken en planten;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op de tot **DETAILHANDEL - TUINCENTRUM** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

10.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

10.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde onder **10.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde onder **10.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn ge-

bouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

10.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

10.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van teeltondersteunende kassen en voorzieningen mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

10.3

Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

10.4

Ontheffing bouwregels

10.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **10.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **10.2.2** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en mits het aantal bedrijfswoningen niet wordt vergroot;
- c **10.2.2 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- d **10.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- e **10.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

10.4.2

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

10.4.3

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

10.5

Ontheffing gebruiksregels

10.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **10.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

10.5.2

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

10.5.3

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 11 GROEN

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **GROEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, waterretentie en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede ter plaatse van de aanduiding:

- a **voet-/fietspad**, voor een voet-/fietspad van infrastructurele betekenis ter plaatse van dan wel binnen een afstand van niet meer dan 5 m gemeten vanuit de aangeduide gronden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en verhardingen.

11.2 Bouwregels

Op de tot **GROEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 12 HORECA

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **HORECA** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horeca(bedrijven);
- b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terras-sen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de tot **HORECA** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouw-werken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

12.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouw-vlak aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij anders op de plan-kaart is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoor-stenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn ge-bouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

12.2.2 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;

-
- d bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
 - e in afwijking van het bepaalde onder **12.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - f in afwijking van het bepaalde onder **12.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - g in afwijking van het bepaalde **onder b tot en f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

12.2.3

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn ge-

bouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist – en in strijd met het voorheen geldende plan.

12.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

12.3 Ontheffing bouwregels

12.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **12.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **12.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- c **12.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- d **12.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

12.3.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

12.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

12.4 Ontheffing gebruiksregels

12.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **12.1** ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

12.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

12.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 13 KANTOOR

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **KANTOOR** aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, met daarbij behorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

Op de tot **KANTOOR** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

13.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- e in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

13.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 14 MAATSCHAPPELIJK

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **MAATSCHAPPELIJK** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, niet zijnde geluidgevoelige functies, met daarbij behorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op de tot **MAATSCHAPPELIJK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

14.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven bouwhoogte;
- c in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

14.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

14.3

Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **14.2.1 onder b** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m.

14.3.1

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

14.3.2

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 15 RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen tot het op de plankaart aangegeven **maximaal aantal eenheden**;
- b daarbijbehorende algemene voorzieningen, waaronder begrepen dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeer-voorzieningen, water en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op de tot **RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

15.2.1 voor **recreatiewoningen** de volgende regels gelden:

- a een recreatiewoning mag uitsluitend vrijstaand en niet onderkelderde worden gebouwd;
- b de oppervlakte inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 75 m² bedragen: mits de totale oppervlakte niet meer dan 900 m² bedraagt;
- c de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

15.2.2 voor **gebouwen** ten behoeve van algemene voorzieningen, onderhoud en beheer de volgende regels gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 200 m² bedragen;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d in afwijking van het bepaalde **onder b en c** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn ge-

bouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

15.2.3

voor **bedrijfswoningen** de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f de dakhelling mag niet minder dan 25^o en niet meer dan 60^o bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

15.2.4

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

-
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist – en in strijd met het voorheen geldende plan.

15.2.5 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van verkeers-, sport-, klim- en speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c de bouwhoogte van antennes, vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- d de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **15.2.3 onder d en e** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **15.2.3 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- c **15.2.4 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- d **15.2.5** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

15.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

15.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

15.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **15.1** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

-
- 15.5.1** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.
- 15.5.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 16 SPORT - MANEGE

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **SPORT - MANEGE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een manege;
- b alsmede ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning**, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeer-voorzieningen, water en groenvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de tot **SPORT - MANEGE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

16.2.1 voor gebouwen de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- d de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- e in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

16.2.2 voor bedrijfswoningen bovendien de volgende regels gelden:

- a per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- b de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een bedrijfswoning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;

-
- d in afwijking van het bepaalde onder **16.2.1 onder b** geldt dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - e in afwijking van het bepaalde onder **16.2.1 onder c** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - f in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

16.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen** en **carports** bij een bedrijfswoning de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 70 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
- c de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan;

-
- 16.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:
- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
 - b de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

16.3 Ontheffing bouwregels

- 16.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a **16.2.1 onder b en c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
 - b **16.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
 - c **16.2.3 onder b** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
 - d **16.2.4** ten behoeve van een paardenbak bij een bedrijfswoning.

- 16.3.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

- 16.3.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

16.4 Ontheffing gebruiksregels

- 16.4.1** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **16.1** ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

- 16.4.2** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

- 16.4.3** Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

Artikel 17 TUIN

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **TUIN** aangewezen gronden zijn:

- a bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**, voor een gebouw; met daarbijbehorende carports, andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

17.2 Bouwregels

Op de tot **TUIN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming dan wel de aangrenzende bestemming **WONEN**, met dien verstande dat:

17.2.1 voor **gebouwen** de volgende regels gelden:

- a een gebouw dient uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **bebouwing** te worden gebouwd;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;

17.2.2 voor **carports** de volgende regels gelden:

- a deze mogen uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw mag niet minder dan 1 m bedragen;
- c de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;

17.2.3 voor **erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen** ten dienste van de aangrenzende bestemming **WONEN** de volgende regels gelden:

- a deze (van een woonhuis deelsluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
- b de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen, tenzij sprake is van aaneengesloten bebouwing bij twee aan elkaar grenzende woonhuizen, in welk geval geldt dat de totale lengte van de aaneengesloten bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen en dat de afstand tot het daarnaastgelegen woonhuis niet minder dan 1 m mag bedragen;
- c de afstand tussen de bebouwing en gronden met een bestemming **VERKEER** dan wel **GROEN** mag niet minder dan 3 m bedragen;

17.2.4

voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 1 m bedragen.

17.2.5

voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming **WONEN** geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:

- a plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b schotelantennes;
- c gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Artikel 18 VERKEER

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **VERKEER** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, met daarbijbehorende andere-bouwwerken, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de tot **VERKEER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

Artikel 19 WATER

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **WATER** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a kanalen, vaarten, plassen, waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b oeverstroken;
 - c het behoud van landschappelijke en ecologische waarden;
 - d extensief recreatief medegebruik;
- met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen.

19.2 Bouwregels

Op de tot **WATER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van bruggen, sluizen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen.

19.1 Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

Artikel 20 WATER - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **WATER - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, herstel en ontwikkeling van wateren die primair afhankelijk zijn van:
 - de waterkwaliteit ter plaatse;
 - de waterdoorvoerendheid en doorstroming;
 - de morfologie van de oevers van waterlopen en beken;
 - b het behoud, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur-, ecologische- en landschappelijke waarden;
 - c de waterhuishouding;
 - d de waterberging;
- met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en andere beschoeiingen.

20.2 Bouwregels

Op de tot **WATER - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van bruggen, sluizen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c alvorens te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

20.3 Nadere eisen

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

- a het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c de landschappelijke inpassing;
- d de verkeersveiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de milieusituatie.

20.4 Specifieke gebruiksregels

- 20.4.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken en laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die:
- a de waterkwaliteit ter plaatse aantast of negatief kan beïnvloeden;
 - b de morfologie van de oevers van beken en waterlopen aantast of negatief kan beïnvloeden.

20.5 Aanlegvergunning

20.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

20.5.2 Uitzondering

Het in **20.5.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c betrekking hebben op de verbetering van de morfologie van de oevers van beken en waterlopen;
- d betrekking hebben op de verbetering van de waterkwaliteit en -kwantiteit ter plaatse;
- e betrekking hebben op de verbetering van de watervoerendheid en doorstroming.

20.5.3 Afwegingskader aanlegvergunning

De in **20.5.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend:

- a indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind;
- b nadat de waterbeheerder daaromtrent is gehoord.

20.6 Uitsluiting ontheffing

De toepasselijkheid van (ontheffingsbevoegdheden als bedoeld in) de artikelen 3.6, 3.22 en 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening - voor zover zulks het realiseren of instandhouden van de bestemming kan belemmeren of anderszins negatief kan beïnvloeden - is uitgesloten.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

Artikel 21 WONEN

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep: met dien verstande dat het bestaande aantal woningen mag worden verminderd;
- b ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij deze regel behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
- c ter plaatse van de aanduiding **garagebox**, voor een garagebox; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

21.2 Bouwregels

Op de tot **WONEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

21.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende regels gelden:

- a een woonhuis dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b een woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
- c de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneengebouwde woonhuizen tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- f de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- g de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- h in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1 plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2 schotelantennes;
 - 3 gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4 (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
- i in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

21.2.2

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports** de volgende regels gelden:

- a de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m², met inachtneming van de volgende regels:
 - 1 de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2 in afwijking van het bepaalde **onder 1** mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m²;
 - 3 bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat ten behoeve van een agrarische hobbybeoefening de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen mits de noodzaak is aangetoond en het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende grond, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
- e de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- g de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- i de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
- j in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met h** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, ook in geval van (ver)nieuwbouw, doch dit is niet van toepassing op bouwwerken die zijn ge-

bouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - en in strijd met het voorheen geldende plan.

21.2.3 voor **andere-bouwwerken** de volgende regels gelden:

- a de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht;
- b de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

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

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b de landschappelijke inpassing;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4 Ontheffing bouwregels

21.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **21.2.1 onder e en f** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b **21.2.1 onder g** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- c **21.2.2 onder c** ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte tot niet meer dan 120 m²;
- d **21.2.3** ten behoeve van een paardenbak bij een woning.

21.4.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**

21.4.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;

21.6 Ontheffing gebruiksregels

21.6.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a **21.1** en toestaan dat het aantal woonhuizen met 1 wordt vermeerderd;

-
- b **21.1** ten behoeve van een paardenbak bij een woning;
 - c **21.1 en 21.5.1 onder 1**, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven¹.

21.6.2 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.

21.6.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

¹ Deze is als bijlage 3 bij de voorschriften gevoegd.

Paragraaf 2 Dubbelbestemmingen

Artikel 22 ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Op de tot **ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED** bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

22.2.2 Het bepaalde in **22.2.1** is niet van toepassing op:

- a bouwprojecten met een grondbeslag van niet meer dan 100 m²;
- b activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist.

22.3 Ontheffing bouwregels

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **22.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming.

22.3.2 De in **22.3.1** genoemde ontheffing wordt slechts verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat.

22.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

22.4.2**Uitzondering**

Het in **22.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c ten dienste van de in **22.2.2** vermelde bouwwerkzaamheden.

22.4.3**Afwegingskader aanlegvergunning**

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 23 LEIDING - GAS

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **LEIDING - GAS** en bijbehorende **leidingzone** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemmingen, tevens bestemd voor (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van gas, met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Op de tot **LEIDING - GAS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd, **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

23.3 Ontheffing bouwregels

23.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **23.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

23.3.2 Voorafgaand aan de ontheffingverlening wordt de leidingbeheerder gehoord.

23.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing in als genoemd in **33.1.1**.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

23.4.2 Uitzondering

Het in **23.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

23.4.3 Afwegingskader aanlegvergunning

- a Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien:
 - de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind;

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

-
- door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen het behoud van een veilige ligging van de leiding en de continuïteit van de functie van de leiding zijn gewaarborgd;
 - b Voorafgaand aan de vergunningverlening wordt de leidingbeheerder gehoord.

Artikel 24 WATERSTAATSDOELEINDEN

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **WATERSTAATSDOELEINDEN** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende andere-bouwwerken.

24.2 Bouwregels

Op de tot **WATERSTAATSDOELEINDEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

24.3 Ontheffing bouwregels

24.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **24.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

24.3.2 Voorafgaand aan de ontheffingverlening wordt de leidingbeheerder gehoord.

24.3.3 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

24.4.2 Uitzondering

Het in **24.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

24.4.3 Afwegingskader aanlegvergunning

- a Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien:

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

-
- de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind;
 - door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen geen gevaar of nadeel voor de waterstaatsfunctie ontstaat;
- b voorafgaand aan de vergunningverlening wordt het bevoegde waterstaatsgezag gehoord.

Paragraaf 3 Aanduidingen

Artikel 25 Beschermingszone

- 25.1.1** Ter plaatse van de aanduiding **beschermingszone** geldt dat de gronden tevens zijn bestemd voor:
- a de bescherming en/of de verbetering van de waterkwaliteit en -kwantiteit ter plaatse;
 - b de bescherming en/of verbetering van de morfologie van de oevers van de beken en waterlopen;
 - c de bescherming en/of verbetering van de watervoerendheid en doorstroming;
 - d de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschaps- en natuurwaarden.

- 25.1.2** Ingevolge dit plan toegestane bouwwerken mogen slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de wateren van het hoogste ecologische niveau dit toestaan.

25.2 Specifieke gebruiksregels

- 25.2.1** Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
- a het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de waterkwaliteit ter plaatse plaatsvindt;
 - b de nieuwvestiging van agrarische functies of teelten die voor de bedrijfsvoering (al dan niet deels) afhankelijk zijn van het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld **onder a**;
 - c alsmede het gebruiken en laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze die:
 - de waterkwaliteit ter plaatse aantast of negatief kan beïnvloeden;
 - de morfologie van de oevers van beken en waterlopen aantast of negatief kan beïnvloeden.

25.3 Aanlegvergunning

- 25.3.1** **Verbod**
Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld, uit te voeren.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

25.3.2

Uitzondering

Het in **25.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c betrekking hebben op de verbetering van de morfologie van de oevers van beken en waterlopen;
- d betrekking hebben op de verbetering van de waterkwaliteit en -kwantiteit ter plaatse;
- e betrekking hebben op de verbetering van de waterdoorvoerendheid en doorstroming.

25.3.3

Afwegingskader aanlegvergunning

- a Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind;
- b Voorafgaand aan de vergunningverlening wordt de waterbeheerder gehoord.

Artikel 26 Ecologische verbindingszone

26.1.1 Ter plaatse van de aanduiding **ecologische verbindingszone** geldt dat de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen natuur(lijke) waarden.

26.1.2 Ingevolge dit plan toegestane bouwwerken mogen slechts worden opgericht indien en voor zover de belangen van de natuur(lijke)waarden dit toestaan.

26.2 Specifieke gebruiksregels

26.2.1 Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **31 onder 1**, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden als stand- of stallingsplaats ten behoeve van kampeermiddelen;
- b het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuur(lijke)waarden ter plaatse plaatsvindt.

26.3 Aanlegvergunning

26.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a de bedrijfsmatige teelt van gewassen die naar hun aard en wijze van telen - bij voorbeeld ten gevolge van een hoge afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen - negatieve invloed kunnen hebben op de natuur(lijke)waarden; indien en voor zo ver deze teelten nog niet aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- b de in de tabel aanlegvergunningen¹ genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

26.3.2 Uitzondering

Het in **26.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c betrekking hebben op de instandhouding en of de ontwikkeling van de natuur(lijke) waarden.

¹ Deze tabel is als bijlage 1 bij deze voorschriften opgenomen.

26.3.3

Afwegingskader aanlegvergunning

Van strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 3.16 lid 1 onder a** Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 27 Straalpad

- 27.1.1** Ter plaatse van de aanduiding **straalpad** mag, indien op grond van een bestemmingsbepaling een grotere bouwhoogte is toegestaan, de bouwhoogte van gebouwen en andere-bouwwerken op die gronden, ten opzichte van het door of namens burgemeester en wethouders bepaalde peil, niet meer dan 33 m bedragen, tenzij uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Artikel 28 Veiligheidszone

- 28.1.1** Ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone** mag geen toename plaatsvinden van het aantal kwetsbare objecten als bedoeld in het Vuurwerkbesluit, tenzij ze behoren tot de inrichting zelf.

Artikel 29 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 30 Algemene gebruiksregels

- 1 Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 - het gebruiken of laten gebruiken van gronden als paardenbak;
 - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 - het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.
- 2 Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 - het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of ontheffing vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
 - De opslag van statische goederen in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

Artikel 31 Algemene ontheffingsregels

31.1 Algemene ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- 1 de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 2 de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- 3 de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- 4 de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere-bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- 5 de bestemmingsregels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- 6 het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².
- 7 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **31.2.1**.
- 8 Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in **33.1.1**.

31.2 Afwegingskader ontheffing

31.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

31.2.2

Weigering ontheffing

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in **31.2.1 onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de **31.2.1 onder c en d** genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de **31.2.1 onder e** genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 Wijzigingsbevoegdheid

32.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bestemmingen en bestemmingsregels worden gewijzigd met het oog op de instandhouding en/of de ontwikkeling van natuur(lijke) en/of landschappelijke waarden.

32.1.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen.

32.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- f de mate waarin de planschadeposten kunnen worden verhaald op de initiatienemer.

Artikel 33 Algemene procedureregel

- 33.1.1** Een besluit omtrent het verlenen van ontheffing wordt eerst genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

Artikel 34 Overgangsrecht

34.1 Bouwwerken

34.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

34.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

34.1.3 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 overgangsbeoordeling van dat plan.

34.1.4 Bij gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid is de in **33.1.1** opgenomen procedure van toepassing.

34.2 Gebruik

34.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

34.2.2 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 strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

34.2.3 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.

34.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 35 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"REGELS BESTEMMINGSPLAN ONTWIKKELINGSGEBIEDEN"

juli 2009.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering van 13 juli 2009.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

bij de regels

1.

Tabel aanlegvergunningen

Bodem			Waterhuishouding					Beplanting					Infrastructuur																												
1	afgraven dieper dan 30 cm		3	vergraven		6	indrijven voorwerpen in de grond	7	aanleg drainagesetel	8	wijziging waterhuishouding	9	aanleggen dammen/stuwen	11	aanleg, verreden, verbeteren sloten/greppels	12	dempen sloten en greppels	13	dempen kleine geïsoleerde wateren	14	aanbrengen oeverbeschouwing	15	rooien van houtgewas	16	aanbrengen houtgewas	17	omzetten grasland in bouwland	18	omzetten gras-/bouwland in laan-/haagbeplant.	19	omz. t.b.v. in graszoden-/bloembollenteelt	20	gebruik bestrijdingsmiddelen	21	aanbrengen verharding > 200 m2	22	aanbrengen ondergrondse leidingen	23	aanleggen van recreatieve paden en voorzieningen	24	aanleggen parkeerplaatsen
Bestemmingen																																									
AGRARISCH																																									
AGRARISCH - LANDSCHAPPELIJKE WAARDE																																									
WATER - LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN																																									
Dubbelbestemmingen																																									
ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (ingrepen dieper dan 30 cm -																																									
LEIDING - GAS																																									
WATERSTAATSDOELEINDEN																																									
Aanduidingen																																									
beschermingszone																																									
ecologische verbindingszone																																									

nvt = niet van toepassing

T = Toegestaan

A = Aanlegvergunning noodzakelijk

S = Strijdig gebruik/ niet toegestaan

2. **Lijst als bedoeld in de artikelen 7 en 21 (bedrijfsactiviteit)**

Toegestane activiteit ter plaatse van de aanduiding "bedrijfsactiviteit".

artikel	adres	huidige bedrijfsactiviteit
7	Eperweg 63	antiekhandel met detailhandel
7	Eperweg 64	handels- en opslagbedrijf in landbouwma- chines
7	Kanaaldijk 52	opslag en verkoop van vuurwerk
7	Veldweg 7	agrarisch hulpbedrijf
21	Engweg 9	reclamebureau
21	Koerbergseweg 9	aannemersbedrijf met werkplaats

3.

Lijst van bedrijven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES		
	nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			VERKEER	VISUEEL	BODEM LUCHT
221		0	0	10	0	10		1	1 P	1	
2223	Uitgeverijen (kantoren)										
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10		1	1 G	1	
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10		1	1 G	1	
361	2 Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10		1	1 P	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10		1	1 P	1	
61.62	A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10		1	2 P	1	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10		1	2 P	1	
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	10		1	1 P	1	
642	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10		1	1 P	1	
642	B0 Zendinstallaties:										
642	B2 - FM en TV	0	0	0 C	10	10		1	1 P	2	
642	B3 - GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10		1	1 P	2	
70	A Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10		1	1 P	1	
72	A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10		1	1 P	1	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10		1	1 P	1	
74	A Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10		1	2 P	1	
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30		2	1 G	1	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10		1	2 P	1	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30		2	1 P	1 B	
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30		2	2 G	1	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30		2	2 G	1 B	
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30		2	2 G	1 B	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30		2	1 G	1 B	
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30		2	2 P	1 B	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30		2	1 P	1	
5552	Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30		2	1 G/P	1	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30		2	1 P	1	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30		2	2 G	1 B	



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van het college van 2 juni 2009 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden";

dat het bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridische regeling voor een aantal nader beschreven gebieden in de gemeente Heerde;

dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 11 maart 2009 zes weken ter visie heeft gelegen;

dat de tervisielegging bekend is gemaakt in de Staatscourant, website en de huis-aan-huis editie van de "Schaapskooi" van 10 maart 2009;

dat binnen de termijn van terinzagelegging 9 zienswijzen zijn ingediend.

dat 8 zienswijzen tijdig zijn ingediend en 1 zienswijze buiten de termijn van terinzagelegging;

dat op 11 mei 2009 alle indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld de zienswijze nader mondeling toe te lichten;

dat voor de inhoud er van wordt verwezen naar bijgevoegd hoorverslag;

dat voor de inhoud en de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar de aangehechte zienswijzenverslag;

dat de zienswijzen aanleiding geven het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen;

dat op grond van artikel 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Er is geen exploitatieplan nodig omdat het kostenverhaal achterwege kan blijven vanwege het conserverend karakter van het bestemmingsplan;

dat sinds de tervisielegging van het ontwerp zich een aantal ontwikkelingen heeft voorgedaan die een aanpassing van het ontwerp wenselijk maken. Voor een overzicht van de ambtelijke wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage 'Lijst ambtshalve wijzigingen';

gelet op artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

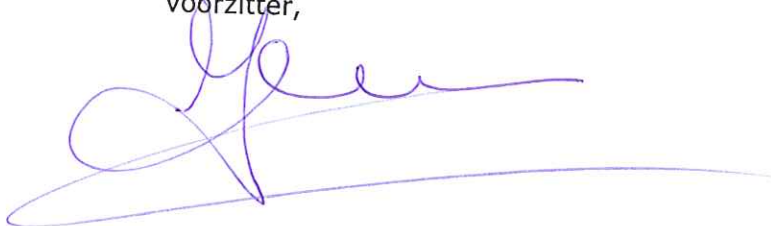
1. overeenkomstig het zienswijzenverslag 8 zienswijzen ontvankelijk te verklaren, 1 zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels over te nemen;
2. overeenkomstig de Lijst ambtshalve aanpassingen de planregels en -kaart aan te passen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" nr. B01035.246601 gewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 13 juli 2009.

griffier,



voorzitter,





Raadsvoorstel

Raadsvergadering

13 juli 2009

Commissie Ruimte

22 juni 2009

Afdeling en opsteller

Ruimte/M. van Rijbroek/ (0578) 699 444

Portefeuille

J.C. Lieske

Agendapunt

12

Onderwerp

Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden

VOORSTEL

1. overeenkomstig het zienswijzenverslag 8 zienswijzen ontvankelijk te verklaren, 1 zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen deels over te nemen;
2. overeenkomstig de Lijst ambtshalve aanpassingen de planregels en -kaart aan te passen;
3. geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" gewijzigd vast te stellen;

TOELICHTING

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad ingestemd met het programma voor de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden is het vierde bestemmingsplan van de door de gemeenteraad ingezette operatie om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Het belangrijkste uitgangspunt voor de opgestelde juridische regeling is de bestaande, legale situatie. Dit betekent dat de manier waarop de gronden op dit moment worden gebruikt, in hoofdzaak bepalend is geweest voor de bestemming die aan het perceel is toegekend.

Argumenten

1.1 de procedure is gevolgd

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 11 maart 2009 zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn van ter inzage legging heeft iedereen een zienswijze kunnen geven over het ontwerp.

1.2 de zienswijzen zijn reden het bestemmingsplan aan te passen

In totaal zijn 9 zienswijzen ontvangen. 8 ervan zijn tijdig ingediend, 1 is er te laat ingediend. Het bestemmingsplan heeft voor de provincie en de Inspectie ruimtelijke ordening geen aanleiding gegeven een zienswijze in te dienen.

Het zienswijzenverslag bevat onze reactie op de ingediende zienswijzen. De meeste zienswijzen kunnen worden overgenomen.

De zienswijze van Noord Veluwe Makelaardij, namens L. Koesveld, is te laat ingediend. Desgevraagd verklaarde de heer Kok op 15 mei jl. simpelweg te laat te hebben gereageerd. Er is dus geen verschoonbare reden aangevoerd voor het niet tijdig indienen van een zienswijze. De zienswijze moet op basis hiervan niet-ontvankelijk worden verklaard.

1.3 ambtshalve moet het ontwerp ook worden aangepast

Sinds de tervisielegging van het ontwerp heeft zich nog een aantal ontwikkelingen voorgedaan die een aanpassing van het ontwerp wenselijk maken. De wijzigingen staan op de Lijst ambtshalve wijzigingen, die als bijlage is toegevoegd.

1.4 er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

Als gevolg van de nieuwe regelgeving (Wet ruimtelijke ordening met de Grondexploitatiewet) dient uw raad tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. In onderhavig geval hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Anders dan de naam van het bestemmingsplan suggereert gaat het hier om een conserverend bestemmingsplan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Als in het kader van landschapsversterking binnen de ontwikkelingsgebieden woningbouw kan plaatsvinden dan zullen daarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld worden.

Advies commissie

De commissie Ruimte stelt behandeling voor als A onderwerp.

De commissie heeft nog een vraag gesteld over de wijze waarop de locatie van het bestemmingsplan "Kamperweg 25-Beeklandseweg" uit het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" wordt gehaald. Hierop wordt geantwoord dat het betreffende perceel op de plankaart als een witte vlek zal worden opgenomen. Dit houdt in dat het bestemmingsplan aan dit perceel geen bestemming toekent.

Een andere vraag was wat de invloed is van de beschermingszone langs de beek tussen restaurant De Keet en Triada.

De zonering vloeit voort uit het Streekplan en is dus in het bestemmingsplan verwerkt. Artikel 25 van het bestemmingsplan bevat een extra afwegingskader voor het toestaan van bouwwerken binnen deze zone. Volgens dit artikel mogen bouwwerken onder meer de aanwezige landschapswaarden en de kwaliteit van de oevers niet aantasten.

Financiële dekking

De kosten voor dit bestemmingsplan worden gedekt uit de reserve Actualisering bestemmingsplannen.

Communicatie

bekendmaking vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is na 1 juli 2008 ter inzage gelegd. Dit betekent dat de procedure volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening plaatsvindt. Dit houdt in dat Gedeputeerde Staten het bestemmingsplan niet meer behoeven goed te keuren. Na afloop van de termijn voor ter inzage legging van het vaststellingsbesluit, treedt het bestemmingsplan in werking. Dit is anders indien binnen de ter inzage termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beroepsschrift én een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend.

Uitgaande correspondentie

De indieners van een zienswijze hebben wij schriftelijk op de hoogte gebracht van behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte van 22 juni 2009. Hierbij is de mogelijkheid van spreekrecht aangegeven. De indieners van een zienswijze worden na de raadsvergadering schriftelijk op de hoogte gebracht van dit besluit.

Heerde, 8 juni 2009

Het college van H E E R D E

drs. W.R.J.M. Pijnenburg-Adriaenssen , burgemeester

F. Dijkstra MBA , gemeentesecretaris

BESLUIT:

Bijlagen:

1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan (ligt in de leeskamer van de raad);
3. Zienswijzenverslag (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
4. Verslag hoorzitting commissie Ruimte (reeds in uw bezit, zie commissiestukken);
5. Lijst ambtshalve wijzigingen (reeds in uw bezit, zie commissiestukken).

Lijst ambtshalve wijzigingen Ontwikkelingsgebieden

1. voor het vergroten van het perceel Wildekampseweg 91 is in 2009 een vrijstellingsprocedure gevoerd. Het bestemmingsplan dient door een vergroting van het bouwblok aan deze vrijstelling worden aangepast.
2. de bestemmingsplannen "Kamperweg 25-Beeklandseweg" en "Agrarisch gebied , 63ste partiële herziening Eperweg 55" zijn al vergevorderd in procedure. Als het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" later in werking treedt dan deze 2 bestemmingsplannen, verdwijnen de bouw mogelijkheden weer. Om dit te voorkomen worden de plangebieden van deze 2 bestemmingsplannen uit het bestemmingsplan "ontwikkelingsgebied" gehaald.
3. aan het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het verschuiven van bouwblokken. Hierdoor kan op een relatief eenvoudige wijze medewerking verleend worden aan verzoeken voor het verplaatsen van bouwblokken.

De tekst luidt als volgt:

Artikel 32 Algemene wijzigingsregels

32.1 (..)

32.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmings- en bouwgrenzen en tot wijziging van de bestemming Tuin in Wonen in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen;

32.3 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- f de mate waarin de planschadekosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

4. het woord 'zijdelings' in artikel 21.2.1, lid d van de planregels kan geschrapt worden. Hierdoor dient de woning niet alleen minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens, maar ook uit 3 meter uit de achterste perceelsgrens te staan. Dit is stedenbouwkundig een beter oplossing.
5. het uitbreidingsplan De Kolk (Ossenkamp II) is nu in het bestemmingsplan nog opgenomen als agrarisch gebied. Omdat het bestemmingsplan voor deze woonwijk in voorbereiding is, is het niet meer zinvol dit gebied in dit bestemmingsplan op te nemen. Het plangebied voor De Kolk kan dus uit dit bestemmingsplan worden gehaald.
6. een gedeelte van het perceel Wildekampseweg 84 heeft nu een bosbestemming omdat daar in het verleden fijnsparrren waren aangeplant. Voor deze bomen is een kapvergunning verleend zodat geen bos meer aanwezig is. De bosbestemming kan daarom vervangen worden door een agrarische bestemming.



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden"

Inleiding

Op 13 december 2004 heeft de raad ingestemd met het programma voor de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden is het vierde bestemmingsplan van de door de gemeenteraad ingezette operatie om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Het belangrijkste uitgangspunt voor de opgestelde juridische regeling is de bestaande, legale situatie. Dit betekent dat de manier waarop de gronden op dit moment worden gebruikt, in hoofdzaak bepalend is geweest voor de bestemming die aan het perceel is toegekend.

Overzicht procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart tot en met 21 april 2009 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is ook gestuurd naar de provincie Gelderland en de Inspectie Ruimtelijke Ordening. Het bestemmingsplan gaf voor deze instanties geen aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Op 11 mei jl. zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Weergave zienswijzen

In totaal zijn 9 zienswijzen ingekomen:

1. d.d. 20 april 2009 van W.H. Hanekamp en M. van der Veer, Beeklandseweg 8 8181 NB Heerde.
2. d.d. 20 april 2009 van H.M. van der Veer en A. van der Veer-van Olst, Beeklandseweg 10 8181 NB Heerde.

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Het perceel van de heer Lagemaat aan de Beeklandseweg is op aandrang van de gemeente door Gedeputeerde Staten als ontwikkelingsgebied aangemerkt. Er is geen sprake van het vastleggen van bestaande situaties, nu de grens van het bestemmingsplan is verschoven en het perceel binnen het ontwikkelingsgebied valt.

Gemeentelijke reactie

Het gebied ten zuiden van de Beeklandseweg behoudt de agrarische bestemming in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt dus de bestaande (agrarische) situatie vast. Wel is het zo dat inderdaad op verzoek van de gemeente Gedeputeerde Staten de grenzen van de zoekzone voor landschapsversterking hebben aangepast met het oog op het bouwplan van de heer Lagemaat. Om dit bouwplan te kunnen realiseren heeft de gemeenteraad op 30 maart jl. het bestemmingsplan "Kamperweg 25-Beeklandseweg" vastgesteld. In verband met deze recente vaststelling zal de locatie van de woning aan de Beeklandseweg uit het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" worden gehaald.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. d.d. 20 april 2009 van A.A. van der Veer, Beeklandseweg 6a 8181 NB Heerde

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

De aanwezige hoofdbebouwing valt niet geheel binnen het bouwblok.

Gemeentelijke reactie

Dit is een juiste constatering. De plankaart zal zodanig worden aangepast dat de gehele hoofdbebouwing binnen het bouwblok komt te liggen.

De zienswijze kan worden overgenomen.

4. d.d. 30 maart 2009 van M. Bastiani, Revelingseweg 46 8191 KS Wapenveld;

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

De erf/woonoppervlakte in vergelijking met de omliggende percelen is onevenredig klein. Een gedeelte van de als agrarisch bestemde gronden gebruikt hij nu noodgedwongen als erf. Gepleit wordt het uitbreiden van de woonbestemming met 700 m².

Gemeentelijke reactie

In dit bestemmingsplan wordt over het algemeen terughoudend omgesprongen met het vergroten van de woonbestemming ten koste van de agrarische bestemming. Dit om het onbebouwde, open, karakter van de ontwikkelingsgebieden zo veel als mogelijk te handhaven. In deze situatie zou de oppervlakte van de woonbestemming wel enigszins vergroot kunnen worden zonder dat de landschappelijke kwaliteiten onevenredig worden aangetast. Dit betekent dat ingestemd kan worden met een uitbreiding tot maximaal 370 m².

De zienswijze kan gedeeltelijk worden overgenomen.

5. d.d. 26 maart 2009 van H.G.J. Kok, namens de heer en mevrouw Frederiks (Veldweg 7), Stationsstraat 14 8181 CX Heerde;

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Het geldende bestemmingsplan kent het perceel de bestemming "agrarisch hulpbedrijf" toe. Deze bestemming geeft meer mogelijkheden voor de verkoop van het perceel. Bij de toekenning van een woonbestemming worden de mogelijkheden beknot en zal mogelijk een beroep op planschade worden gedaan. Op het perceel wonen nu meerdere gezinnen zodat ook meerdere woningen op de plankaart moeten worden ingetekend.

Gemeentelijke reactie

Uit archiefonderzoek blijkt dat het agrarisch hulpbedrijf in 2006 gestaakt is. Vervolgens is het perceel in 2007 in de verkoop gegaan. Tot op heden is het perceel nog niet verkocht. Sinds het opheffen van het bedrijf zijn 3 jaar verstreken. Het merendeel van deze tijd heeft het perceel te koop gestaan. Het verwijderen van de bedrijfsbestemming is bij nader inzien niet redelijk. De woonbestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "agrarisch hulpbedrijf".

Uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geweest om bestaande, legale situaties als zodanig te bestemmen. De bewoning van de objecten op dit perceel is, afgezien van de bedrijfswoning, illegaal. Nooit is voor deze bewoning een vrijstelling of herziening van het bestemmingsplan gevolgd. Om deze reden worden de illegale woningen niet positief bestemd.

De zienswijze kan worden overgenomen.

6. d.d. 18 maart 2009 van G. Wessels, Flessenbergerweg 8, 8191 LJ Wapenveld;

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Op 21 april 2008 is een vrijstelling verleend voor het bouwen van een woning naast het perceel Flessenbergerweg 8. De bouwvergunning is hiervoor op 3 juni 2008 verleend. In het bestemmingsplan is deze vrijstelling niet meegenomen. Gevraagd wordt om de plankaart alsnog aan te passen.

Gemeentelijke reactie

Het is de bedoeling van het bestemmingsplan om verleende vrijstellingen daarin mee te nemen. Dit betekent dat ook deze vrijstelling op de plankaart verwerkt zal worden.

De zienswijze kan worden overgenomen.

7. d.d. 20 april 2009 van Steenbergpartners advocaten, namens B. van Ark (Eperweg 55a), postbus 232 8160 AE Epe;

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Het bouwblok waar McDonalds is gevestigd, is veel kleiner geworden. Dit moet weer in de oude toestand gebracht worden. Ook de gebruiksmogelijkheden worden nu beperkt, nu de vestiging van een hotel is uitgesloten. Ten derde is een deel van het terrein ten onrechte als beschermingszone aangewezen. Ten vierde wordt de bouwhoogte ingeperkt.

Gemeentelijke reactie

Uit een berekening en vergelijking van de bouw mogelijkheden blijkt dat deze inderdaad zijn ingeperkt. Een dringende reden hiervoor is niet aanwezig zodat de plankaart moet worden aangepast. Een inperking van de gebruiksmogelijkheden is niet aan de orde nu de begripsomschrijving van een horecabedrijf (artikel 1) expliciet aangeeft dat ook bedrijfsmatig logies kunnen worden verschaft.

De beschermingszone die gedeeltelijk over het perceel loopt, is opgenomen in verband met de ligging aan een watergang van het Hoogste Ecologisch Niveau (HEN-water). Volgens het Streekplan dient een bufferzone van 15 meter ten behoeve van de waterkwaliteit bij HEN-wateren in acht te worden genomen.

De zienswijze kan gedeeltelijk worden overgenomen.

8. d.d. 20 april 2009 van C. van Lohuizen en J. Toorn, Beeklandseweg 12 8181 NB Heerde;

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

Omdat door de jaren heen de eigendomsgrens van zijn perceel gewijzigd is, heeft het de voorkeur om de ligging van de woonbestemming te wijzigen. Gepleit wordt voor een verplaatsing van de woonbestemming waardoor per saldo de oppervlakte aan woonbestemming gelijk blijft.

Gemeentelijke reactie

Tegen de verplaatsing van de woonbestemming bestaan geen bezwaren.

De zienswijze kan worden overgenomen.

9. d.d. 29 april 2009 van H.G.J. Kok, namens de heer L. Koesveld (Eperweg 64), Stationsstraat 14 8181 CX Heerde.

Deze zienswijze is ingediend buiten de termijn die openstond voor het indienen van een zienswijze. Desgevraagd verklaarde de heer Kok op 15 mei jl. simpelweg te laat te hebben gereageerd. Er is dus geen verschoonbare reden aangevoerd voor het niet tijdig indienen van een zienswijze. De zienswijze moet dan ook niet-ontvankelijk verklaard worden.

Conclusie

1. 8 zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk;
2. 1 zienswijze is te laat ingediend en niet-ontvankelijk;
3. een aantal zienswijzen geeft aanleiding om het ontwerp aan te passen;

Verslag hoorzitting commissie Ruimte 11 mei 2009

Onderwerp: zienswijzen over bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden"

Aanwezig:

de commissieleden: C.J. van de Giessen, B. Berghorst - Ruitenbergh en Chr. C. Slobbe-van der Waal (voorzitter).

Notulist: M. van Rijbroek

1. W.H. Hanekamp en M. van der Veer

Betrokkenen hebben zich afgemeld voor het bijwonen van de hoorzitting.

2. G. Wessels (17.30 uur)

De heer Marskamp leest namens de heer Wessels zijn pleitnotitie voor. Hij wil graag gebeld worden als zijn zienswijze wordt gehonoreerd zodat in overleg het bouwblok en de erfbestemming kan worden bepaald.

3. H.G.J. Kok (17.40 uur)

De heer Kok zou graag zien dat op het perceel Veldweg 7 de bestemming "agrarisch hulpbedrijf" gehandhaafd blijft. Dit vergroot de waarde van het perceel. Hij heeft het perceel in november 2007 te koop aangeboden aan de gemeente. Wellicht gaat de gemeente in op zijn aanbod. Er staat een aantal woningen op het perceel deze zijn niet in het bestemmingsplan bestemd. Op het perceel staan machines gestald een bedrijfsbestemming ligt daarom voor de hand al is de heer Frederiks arbeidsongeschikt verklaard.

4. M Bastiani (17.50 uur)

De heer Bastiani heeft een smalle kavel met weinig erf. Als hij zijn perceel zou inrichten volgens het bestemmingsplan dat zou hij maar weinig ruimte hebben voor zijn houtopslag, speeltoestellen en zwembad. Hij wil daarom een grotere woonbestemming ten koste van de agrarische bestemming. Hij benadrukt dat hij begaan is met zijn omgeving. Zo heeft hij deskundigen van het Gelders landschap er bij gehaald om zijn perceel landschappelijk in te passen. Hij heeft zijn idee om de woonbestemming te vergroten nog niet besproken met zijn rechterbuurman. Dus hij weet niet wat zijn buurman er van vindt.

5. A.A. van der Veer en Y. van der Veer-Maaijen (18.00 uur)

Namens haar zoon en schoondochter vertelt mevrouw A. van der Veer-van Olst dat het bouwblok aanzienlijk verkleind is. Ze wil het bouwblok zoals dat in het geldende bestemmingsplan is opgenomen gehandhaafd zien. De hele woning moet in het bouwblok liggen.

6. H.M. van der Veer en A. van der Veer-van Olst (18.10 uur)

Mevrouw A. van der Veer-van Olst brengt in dat de grens van het bestemmingsplan is verlegd om het bouwplan van de heer Lagemaat mogelijk te maken. In het voorjaar van 2006 bezocht de heer Lagemaat de buurt om zijn bouwplan te presenteren. In december 2006 bleek ineens dat het gedeelte dat de heer Lagemaat wilde bebouwen bij het bestemmingsplan was getrokken. De gemeente probeert op deze manier de kansen van dit bouwplan te vergroten.

7. C. van Lohuizen en J. Toorn (18.20 uur);

De heer Van Lohuizen geeft aan dat vroeger het perceel Beeklandseweg 12/12a één perceel was. Nu is het opgesplitst. De bestemmingen liggen nu wat vreemd ten opzichte van de kadastrale grenzen. Hij wil een stal bouwen op een stukje met een agrarische bestemming. Hij stelt een ruil voor waarbij een stukje woonbestemming op zijn perceel wordt geschrapt en elders naar zijn perceel verplaatst wordt. Daar wil hij zijn stal bouwen. Vanuit zijn woning heeft hij dan uitzicht op de stal. Op dit moment staat er een keet als dierenverblijf. Op deze plaats zou de stal moeten komen.

8. Steenbergenpartners advocaten (18.30 uur)

De heer Steenbergen verwijst naar zijn zienswijze en voegt daar aan toe dat ook de bouwhoogte van het perceel van de heer Van Ark afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Dit is in het nadeel van zijn cliënt.