

	Inhoud	Blz.
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Bedrijf	13
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	15
Artikel 6	Groen	16
Artikel 7	Maatschappelijk	18
Artikel 8	Sport	21
Artikel 9	Tuin	23
Artikel 10	Verkeer	25
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 12	Water	28
Artikel 13	Wonen - 1	29
Artikel 14	Leiding - Gas	35
Artikel 15	Waarde - Archeologie	37
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	39
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 19	Algemene ontheffingsregels	42
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 21	Algemene procedureregels	44
Artikel 22	Overige regels	45
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	47
Artikel 23	Overgangsrecht	47
Artikel 24	Slotregel	48

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Lijst met geïnterpreteerde functies

Projectnr.10238-197451
september 2010

Bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West
Gemeente Sint-Michielsgestel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

In deze regels wordt verstaan onder:

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel West' van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL. IMRO.08 45.BP2010SMGWESTM100-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak:

een aangegeven vlak, waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwde gebouwd:

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

1.8 aan-huis-verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, evenwel met uitzondering van kapperszaken, of het uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf in of bij de woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 aan-huis-verbonden beroep:

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

- 1.10 afhankelijke woonruimte:**
een bijgebouw dat qua aard en ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en, waarin een gedeelte van het huishouden uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;
- 1.11 ambachtelijk bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen van goederen, alsook –in verband hiermee als ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bebouwingspercentage:**
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;
- 1.14 bedrijf:**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- 1.15 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.16 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 bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 1.17 beperkt kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.18 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.19 bestaand(e situatie):

- a. t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstellen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming (een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming);

1.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwvlakgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- 1.30 bruto-inrichtingsvloeroppervlak:**
het totale oppervlak aan ruimten voor magazijn, kantoor, keuken en dergelijke;
- 1.31 carport:**
een overdekte stallingsgelegenheid voor auto's met niet meer dan twee geheel of gedeeltelijk gesloten eigen wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;
- 1.32 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.33 dienstverlening:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.34 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.35 erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.36 extensief dagrecreatief medegebruik**
een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en met uitsluiting van recreatief nachtverblijf;
- 1.37 functie:**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- 1.38 garagebedrijf:**
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en/of reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;
- 1.39 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.40 geluidzoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

- 1.41 gestapeld gebouwd:**
bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;
- 1.42 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.43 horeca:**
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- 1.44 kassen:**
agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.
- 1.45 kantoor:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen en/of het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
- 1.46 kelder:**
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
- 1.47 kwetsbaar object:**
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
- 1.48 maatschappelijke voorzieningen:**
educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ontmoetingsvoorzieningen voor jongeren en/of senioren, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van genoemde voorzieningen;
- 1.49 mantelzorg:**
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.50 nutsvoorziening:**
bouwwerk ten behoeve van een op het openbaar netwerk aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;
- 1.51 ondergeschikt:**
een functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.52 ontsluitingsweg:

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, betreffende woonstraten waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden;

1.53 overkapping:

een bouwwerk zonder eigen wanden, dat aan ten minste een deel van één zijde een gesloten wand kent;

1.54 peil:

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- b. indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden;

1.55 plangrens:

de begrenzing van het bestemmingsplan;

1.56 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.57 risicovolle inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.58 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.59 staat van bedrijfsactiviteiten:

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals de lijst is opgenomen in bijlage 1 behorende bij deze regels;

1.60 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt.

- a. hoge teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter:
teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen onkruid en wildschade en tegen weersinvloeden, die vrij gemakkelijk verwijderbaar zijn, maar waarbij dat niet na elk teeltseizoen plaats vindt, zoals teeltbakken in stellingen, plastic en foliekassen, -tunnels en -regenkapen;
- b. hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter:
teeltondersteunende voorzieningen, in de regel hoger dan 1,5 m, ter bescherming van zaaisels en planten, tegen weersinvloeden, die aanwezig zijn gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer worden verwijderd, zoals voor mensen toegankelijke wankelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- c. lage teeltondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter:
teeltondersteunende voorzieningen voorplantaardige teelten, met een hoogte van maximaal 1,5 m, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt;
- d. lage teeltondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, aanwezig gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 8 maanden, weer wordt verwijderd, zoals lage tunnels, insectengaas, afdekfolies en vlakveldfolies.

1.61 tuin:

een stuk grond behorende bij een woonhuis, welke is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verhardingen ten behoeve van het woongenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.62 twee-aaneen gebouwd:

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit maximaal twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;

1.63 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.64 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.65 vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;

- 1.66 water:**
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;
- 1.67 weg:**
een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, met een doorgaand karakter waar 50 km per uur of harder mag worden gereden;
- 1.68 werk:**
een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;
- 1.69 woning:**
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 **goothoogte van een gebouw:**

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

2.1.2 **inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.3 **hoogte van een bouwwerk:**

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

2.1.4 **oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.1.5 **Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren). De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwdeel niet meer dan 1 meter uitsteekt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- b. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

3.3.1 Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen

Het plaatsen van openbare nutsvoorzieningen in de vorm van gasontvang-, reduceerstations en transformatorhuisjes is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwingsoppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
- b. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
- b. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen uitsluitend toegestaan zijn ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. de maximale oppervlakte voor de teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 5000 m²;
- e. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- f. op basis van een erfbepantingsplan is de landschappelijke inpassing verzekerd;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel met uitzondering de streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. opslag van goederen en materialen.

Artikel 4 **Bedrijf**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

4.1.1 De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorie 1 dan wel 2, zoals genoemd in bijlage 1;
- b. uitsluitend een hostiemakerij: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hostiemakerij';
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder de verkoop van lpg, alsmede een garagebedrijf met wasstraat met daaraan ondergeschikt detailhandel: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. bedrijfswoning: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt;

- e. ontsluitingswegen en paden;
- f. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde functies, waarbij wordt uitgegaan van het volgende schema:

Functie/woningtype	Aantal parkeerplaatsen
bedrijf	2 per 100 m ² bruto-inrichtings-vloervlak

- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groen en groenvoorzieningen.

4.1.2 Onverminderd het bepaalde onder 4.1.1 zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 **Toelaatbaarheid van bouwwerken:**

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a t/m c;
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 **Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

4.2.3 **Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 60 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder aan- en uitbouwen en bijgebouwen met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen;

4.3 Specifieke gebruiksregels

Bedrijven dienen op eigen terrein in hun eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen -1', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met inachtneming van de volgende regels:

- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- b. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
- c. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- d. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- e. er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;
- b. een gemaal: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- c. een zend-/ontvangstinstallatie: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. verhardingen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- h. erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. bos en bebossing: ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- c. waterberging: ter plaatse van de aanduiding 'waterberging'
- d. ondergrondse afvalcontainers;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. verhardingen;
- m. hondenuitlaatvoorzieningen;
- n. inritten;
- o. kunstobjecten;
- p. met dien verstande dat sub j t/m n niet toegestaan zijn ter plaatse van de aanduiding 'bos' en 'waterberging'.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder j;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.3 Aanlegvergunning

6.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een boom, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', zodanige handelingen te verrichten binnen 6 meter van de boom, die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.

6.3.2 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

6.3.3 Uitzonderingen

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 is niet vereist voor:

- a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bedrijfswoningen;

met daarbij behorende;

- c. tuinen, erven en terreinen;

met daaraan ondergeschikt;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom;
- e. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen;
- f. ontsluitingswegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde functies, waarbij wordt uitgegaan van het volgende schema:

Functie/woningtype	Aantal parkeerplaatsen
maatschappelijke voorziening	1.5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloervlak
bedrijfswoning	2 per woning

- i. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groen en groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a en b;
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bijgebouwen, die ook buiten het bouwvlak gebouwd mogen worden;
- b. het bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogte mag per bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

7.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal mag niet meer dan 2 bedragen;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen per bijgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, uitgezonderd vervangende nieuwbouw;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per maatschappelijke voorziening;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 10 m bedragen.

7.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 60 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

7.2.6 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder aan- en uitbouwen en bijgebouwen met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van schietmasten/oefenbomen mag niet meer bedragen dan 18 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een boom, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', zodanige handelingen te verrichten binnen 6 meter van de boom, die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.

7.3.2 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.3.3 Uitzonderingen

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 is niet vereist voor:

- a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. de scouting met bijbehorende voorzieningen: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - scouting';

met daarbij behorende:

- c. (sport)terreinen;
- d. sporthal;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

met daaraan ondergeschikt:

- f. horeca ten behoeve van de onder a genoemde voorzieningen tot ten hoogste 100 m² ;
- g. ontsluitingswegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groen en groenvoorzieningen;
- k. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde functies, waarbij wordt uitgegaan van het volgende schema:

Functie/woningtype	Aantal parkeerplaatsen
tennisbaan	3 per baan
scouting	10
sportvelden	20 per hectare netto-terrein

- l. signalerings-/telecommunicatiemasten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a, b en d;
 - bijgebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' een ander bebouwingspercentage is aangegeven, dan mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

8.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 250 m² per voorziening;
- b. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4 m bedragen.

8.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder aan- en uitbouwen en bijgebouwen met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van ballenvangerhekken mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 m;
- d. de bouwhoogte van signalerings-, telecommunicatie- en zendmasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- e. de bouwhoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 6 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom;
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

9.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Mogelijkheden tot ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.2 voor het oprichten van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of carports, mits:

- a. het aan- en uitbouw, bijgebouw of carport past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. een aan- en uitbouw, bijgebouw of carport dient op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. door de bouw van het aan- en uitbouw, bijgebouw of carport vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

9.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 9.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en ontsluitingswegen;
- b. infrastructurele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. ondergrondse afvalcontainers;
- e. kunstobjecten;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder h;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ontsluitingswegen en paden;
- b. infrastructurele voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers;
- f. kunstobjecten;
- g. speelvoorzieningen;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. bergbezinkbassin;
- j. groen en groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder k;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- e. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

11.3 Aanlegvergunning

11.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een boom, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', zodanige handelingen te verrichten binnen 6 meter van de boom, die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.

11.3.2 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

11.3.3 Uitzonderingen

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is niet vereist voor:

- a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen, (waaronder onderhoudspaden);
- b. waterberging;
- c. groen en groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. paden.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen'; garageboxen;
- c. overeenkomstig bijlage 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 - 'horeca': een horecabedrijf;
 - 'detailhandel': een detailhandelsbedrijf;
 - 'bedrijf': een bedrijf;
 - 'dienstverlening': zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
 - 'kantoor': kantoor;
- d. de aanleg en instandhouding van voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de genoemde functies, waarbij wordt uitgegaan van het volgende schema:

Functie/woningtype	Aantal parkeerplaatsen
detailhandel	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
horeca	5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
dienstverlening	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
bedrijf	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
kantoor	2 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
maatschappelijk	1,5 per 100 m ² bruto-inrichtingsvloeroppervlak
wonen	2 per woning

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen en erven;
- f. verhardingen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom': het behoud en de bescherming van een beeldbepalende boom;
- h. (open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groen en groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder a, b, c en j;
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a bedoelde doeleinden;
 - carports;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a bedoelde doeleinden;
 - gebouwen ten behoeve van het bepaalde onder j;
 - carports;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 - 'aaneengebouwd';
 - 'gestapeld';
 - 'twee-aan-een';
 - 'vrijstaand';mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding vrijstaand mag het aantal woningen niet meer dan 1 bedragen, dan wel het aantal zoals ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- f. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 - tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - overschrijding van de (denkbeeldige) 60° -lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ondergeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;

- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
- vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
 - Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden.

13.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 - op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen.

13.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. garageboxen buiten het bouwperceel mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen';
- b. de oppervlakte van garageboxen mag per garagebox niet meer bedragen dan 36 m²;
- c. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m mag bedragen.

13.2.6 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder aan- en uitbouwen en bijgebouwen met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil bedragen.

13.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. een zwembad dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Mogelijkheden tot ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 13.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of aan- en uitbouw past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

13.3.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 13.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen-1' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving;
- g. laden en lossen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

13.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 13.4 ten behoeve van het uitbreiden van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf met maximaal 10 %.

13.6 Aanlegvergunning

13.6.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een boom, ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', zodanige handelingen te verrichten binnen 6 meter van de boom, die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken.

13.6.2 Toelaatbaarheid

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

13.6.3 Uitzonderingen

Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 13.6.1 is niet vereist voor:

- a. andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b. andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

- 13.7.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de aanduidingen 'horeca', 'detailhandel', 'bedrijf', 'dienstverlening' en 'kantoor' te verwijderen en de gronden te bestemmen voor 'Wonen-1' zonder de functieaanduiding, met inachtneming van de volgende regels:
- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de functie ter plaatse;
 - b. het past in het woningbouwprogramma;
 - c. minimaal 2 parkeerplaatsen per woning moeten er worden gerealiseerd;
 - d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- 13.7.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen en de aanduidingen 'horeca', 'detailhandel', 'bedrijf', 'dienstverlening' en 'kantoor' te wijzigen in de aanduiding 'dienstverlening' en 'kantoor' met inachtneming van de volgende regels:
- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de functie ter plaatse;
 - b. en er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een gastransportleiding en de belemmeringszone ten behoeve van het gastransport.

14.2 Bouwregels

Op de gronden is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de desbetreffende hoofdtransportleiding.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder 14.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de aangewezen andere bestemmingen, mits door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding en vooraf advies is ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) in en op de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en het ophogen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft;
- b. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd;
- f. indrijven van voorwerpen in de bodem;
- g. aanbrengen van gesloten verharding;
- h. aanbrengen van hoogopgaand en/of diepgewortelde beplanting, waaronder rietbeplanting;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

14.4.2 Een vergunning als bedoeld onder 14.4.1 wordt slechts verleend indien de leiding door de werken niet onevenredig worden geschaad en er door de werken en/of werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan. Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning verlenen, winnen zij advies in bij de eigenaar van de desbetreffende leiding(en).

14.4.3

De onder 14.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en waarvoor vergunning is verleend;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in 15.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Een rapport als bedoeld in 15.2 onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

15.3 Aanlegvergunning

15.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is voor de gronden binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) in en op de gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

15.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

15.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 15.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind;
- b. vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd, waaruit blijkt dat voor het betreffende terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 3. de archeologische waarden door de gewenste activiteit niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak voor de bestemming 'Waarde - Archeologie':

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;

voor zover de constateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Strijdig gebruik

- 17.1.1** Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, ten opzichte van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2, wordt in ieder geval verstaan:
- a. gronden te gebruiken of laten gebruiken als:
 - opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie en dergelijke;
 - uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfmiddelen;.
 - een seksinrichting, prostitutie en dergelijke;
 - b. gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke;
 - (inrichtingen ten behoeve van) het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet;
 - c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - bewoning;

- 17.1.2** Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
- a. het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie en dergelijke in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming, mits dit gebeurt op de bij de bestemming behorende grond;
 - b. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

17.2 Ontheffing gebruiksverbod

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.1 onder c en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 - het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.
- b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van het gestelde 17.2 onder a, in indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 vrijwaringszone -straalpad

18.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - straalpad' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming de straalverbinding met bijbehorend straalpad.

18.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' is het niet toegestaan te bouwen hoger dan 57 meter ten opzichte van N.A.P. is aangegeven.

18.1.3 Ontheffing

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 18.1.2 ten behoeve van de hoogte van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse andere aangewezen bestemmingen, indien door de bouw en situering dan wel door de hoogte van het betreffende bouwwerk het belang van de straalverbinding niet wezenlijk in gevaar wordt of kan worden gebracht.

18.1.4 Nadere bepaling

Een ontheffing als bedoeld onder 18.1.3 wordt slechts verleend indien de straalverbinding niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens Burgemeester en Wethouders de ontheffing verlenen, winnen zij advies in bij de beheersinstantie van de desbetreffende straalverbinding.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen 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;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 - ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 - ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

19.1.1 Het plaatsen van antennemasten

Het plaatsen van antenne-installaties is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van site-sharing, waardoor zo min mogelijk masten nodig zijn;
- b. indien site-sharing niet mogelijk is, dient de noodzaak van een solitaire plaatsing te worden aangetoond;
- c. de mast dient bij voorkeur geplaatst te worden op bestaande hoge gebouwen, niet zijnde woongebouwen;
- d. de masten dienen bij voorkeur geplaatst te worden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

- 20.1.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen, ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig wordt geschaad.
- 20.1.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Sport' ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen -1', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied', met inachtneming van de volgende regels:
- a. planwijziging is toegestaan na beëindiging van de scouting ter plaatse;
 - b. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied, met dien verstande dat maximaal twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
 - c. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - d. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
 - e. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- 20.1.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - 1' ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak mag worden gewijzigd met inachtneming van de volgende regels:
- a. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied, met dien verstande dat de bouw van appartementen toelaatbaar is;
 - b. woningbouw dient te passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - c. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
 - d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- 20.1.4** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen - 1' ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van het bouwvlak mag worden gewijzigd met inachtneming van de volgende regels:
- a. maximaal 1 extra woning mag worden gebouwd;
 - b. de woning in de voorgevellijn of tot maximaal 2 m achter de voorgevellijn dient te worden opgericht;
 - c. woningbouw dient te passen in de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
 - d. aangetoond dient te zijn dat er kan worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
 - e. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Procedureregels voor ontheffingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 14 dagen in het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mede.

21.2 Procedureregels voor wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 22 Overige regels

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 23.1.1** Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig 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.
- 23.1.2** 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%.
- 23.1.3** Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

- 23.2.1** Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 23.2.2** 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.
- 23.2.3** 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.
- 23.2.4** Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel West

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sint Michielsgestel, gehouden op 9 september 2010.

De griffier,

De voorzitter,