

Handboek digitale ruimtelijke plannen Gemeente Buren



Opgesteld door : team RO
Datum : gewijzigd 5 maart 2013
Status : vastgesteld door het college van B&W d.d. 2 november 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	GEBRUIK EN BEHEER	
2.1	Inleiding	7
2.2	Gebruik handboek	7
2.3	Beheer handboek	7
3.	VERBEELDING	
3.1	Inleiding	8
3.2	Ondergrond	8
3.3	Legenda	8
3.4	Schaal	9
3.5	Lettertype	9
3.6	Stempel	10
4.	REGELS	
4.1	Indeling hoofdstukken	11
4.2	Inleidende regels	11
4.3	Bestemmingsregels	12
4.4	Algemene regels	13
4.5	Overgangs- en slotregels	13
5.	TOELICHTING EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	
5.1	Inleiding	14
5.2	Opbouw toelichting	14
5.3	Beleidskader	15
	5.3.1 Europees- en Rijksbeleid	15
	5.3.2 Provinciaal beleid	15
	5.3.3 Beleid Waterschap	15
	5.3.4 Gemeentelijk beleid	16
5.4	Milieuaspecten	16
5.5	Juridische vormgeving	16
5.6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.	BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN	
6.1	Inleiding	18
6.2	Plangebied	18
6.3	Bestemmingen	17
	6.3.1 Enkelbestemmingen	18
	6.3.2 Dubbelbestemmingen	18
6.4	Aanduidingen	19
	6.4.1 Bouwvlak	19
	6.4.2 Functieaanduiding	19
	6.4.3 Bouwaanduiding	19
	6.4.4 Maatvoering	20
	6.4.5 Figuur	20
	6.4.6 Gebiedsaanduiding	20

7.	BESTANDSNAAMGEVING	
7.1	Inleiding	21
7.2	Plannummer	21
7.3	Naamgeving bestemmingsplan	23
7.4	Beheer	23
8.	AFSPRAKEN UITWISSELING	
8.1	Inleiding	24
8.2	Digitale en analoge levering	24
8.3	Digitale aspecten opdrachtverstrekking (extern en intern)	24
9.	AFSPRAKEN OPDRACHTVERSTREKKING	
9.1	Inleiding	26
9.2	Meerwerk	26
9.3	Facturering	26
9.4	Teksten op B1 niveau	26
9.5	Resultaten	26
BIJLAGE 1	BEGRIPPEN	27
BIJLAGE 2	WIJZE VAN METEN	32
BIJLAGE 3	BESTEMMINGSREGELS	35
BIJLAGE 4	ALGEMENE REGELS	68
BIJLAGE 5	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	75

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Dit "Handboek ruimtelijke plannen gemeente Buren" (verder te noemen 'Handboek') vormt de basis voor het opstellen van (digitale) ruimtelijke plannen op grond van de Wro binnen de gemeente Buren.

Aanleiding voor de actualisering en digitalisering van alle ruimtelijke plannen is het op 1 juli 2008 van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De nieuwe Wro/Bro schrijven per 1 januari 2010 een verplichting voor om alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal beschikbaar te stellen. Een plan moet ook nog steeds analoog (papieren versie) opgesteld worden. Bij strijdigheid is vanaf 1 januari 2010 het digitale plan leidend. Landelijk vastgestelde RO Standaarden geven hiervoor de inhoudelijk en technische eisen. Dit maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die landelijk op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare ruimtelijke plannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. Burgers en bedrijven kunnen snel en op eenvoudige wijze een juist beeld vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meer locatie(s).

De gemeente Buren heeft gekozen om de werkwijze van het maken van een (digitaal) ruimtelijk plan vast te leggen in dit handboek. De opgestelde ruimtelijke plannen moeten voldoen aan de vastgestelde normen in dit handboek. Bijkomend voordeel is verder, dat offertes die gebaseerd zijn op het handboek beter met elkaar vergeleken kunnen worden, waardoor tot een meer verantwoorde bureaukeuze gekomen kan worden. Elk ruimtelijk plan kan op basis van het handboek zijn eigen inhoud hebben. De wijze waarop dit ruimtelijk plan is opgebouwd is echter gelijk. De indeling en de vorm van de verbeelding, de regels en de toelichting komen overeen. De gebruiker van het ruimtelijk plan vindt de door hem of haar gewenste informatie altijd op dezelfde plaats en in dezelfde verschijningsvorm.

De Wro en Bro stellen de digitalisering van vrijwel alle in de wet opgenomen ruimtelijke instrumenten verplicht. Voor de gemeente geldt dit voor de volgende ruimtelijke instrumenten:

- structuurvisie;
- bestemmingsplan;
- wijzigings- of uitwerkingsplan (gebaseerd op bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 ter inzage zijn gelegd);
- voorbereidingsbesluit;
- beheersverordening;
- exploitatieplan;
- omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo (Hierna: omgevingsvergunning met GRO).

De volgende ruimtelijke instrumenten zijn uitgezonderd van de verplichte digitalisering:

- verlengingsbesluit;
- tijdelijke afwijking
- binnenplanse afwijking en nadere eis;
- buitenplanse afwijking;
- weigering om bestemmingsplan vast te stellen;
- niet verlenen van een omgevingsvergunning met GRO

Uitgangspunt voor dit handboek zijn de landelijke RO standaarden en regels en de eigen gemeentelijke keuzes ten aanzien van de opzet van een (digitaal) plan. Voor plannen die vanaf 1 januari 2013 in procedure gaan stelt de gemeente Buren het gebruik van de RO standaarden 2012 verplicht.

De RO Standaarden 2012 zijn wettelijk verankerd door middel van de ministeriele Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Deze regeling is gebaseerd op paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.14 van het Besluit omgevingsrecht (BOR) en bestaat uit:

- Informatiemodel ruimtelijke ordening (IMRO)
- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRI)

De meest recente versie van deze standaarden is te vinden op de website van [Geonovum](#). Op dezelfde weblocatie zijn een aantal praktijkrichtlijnen te vinden. Waar mogelijk maken we gebruik van deze praktijkrichtlijnen. In het bijzonder vragen we daarbij aandacht voor het toepassen van de praktijkrichtlijn analoge bestemmingsplankaart (PRABPK 2012) en de praktijkrichtlijn planteksten (PRPT 2012).

1.2 DOEL

Het handboek heeft als doel om eenduidig voor te schrijven op welke wijze bij het (laten) maken van ruimtelijke plannen moet worden omgegaan met:

- Het benoemen en onderscheiden van bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen.
- De structuur van de plantoelichting.
- De opzet van de bijbehorende regels.
- De opzet van de bijbehorende verbeelding.
- Het benoemen van functies.
- De uitwisseling/aanlevering van ruimtelijke plannen in digitale en analoge vorm tussen gemeente en externe bureaus.

Door toepassing van deze eenduidige werkwijze wordt de herkenbaarheid en daarmee de raadpleegbaarheid van de ruimtelijke plannen vergroot. Dit geschiedt door zowel de - digitale - opzet, de analoge verbeelding, de vormgeving als de inhoud te standaardiseren. Ook draagt het handboek bij aan een efficiëntere ontwikkeling van ruimtelijke plannen; over de vorm en opzet hoeft niet meer te worden nagedacht, deze is in het handboek duidelijk voorgeschreven.

Dit handboek is niet bedoeld als extra standaard, maar als hulpmiddel bij het (laten) vervaardigen, interpreteren en beoordelen van (digitale) ruimtelijke plannen. Gebruik van dit handboek bij het maken van een ruimtelijk plan voor de gemeente Buren is verplicht voor externe bureaus. Afwijken is alleen mogelijk na overleg met de gemeentelijk plancoördinator.

1.3 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk wordt de wijze waarop dit handboek dient te worden toegepast en beheerd beschreven in hoofdstuk 2.

In hoofdstukken 3, 4 en 5 wordt respectievelijk aandacht besteed aan de verbeelding, de regels en de toelichting van het ruimtelijk plan. Hoofdstuk 5 gaat naast de opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan ook in op de opbouw van de ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning met GRO.

Hoofdstuk 6 bevat een overzicht van de binnen gemeente Buren te hanteren bestemmingen en aanduidingen.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de bestandsnaamgeving en wie hier binnen de organisatie het beheer over heeft.

Ten slotte wordt in hoofdstuk 8 de afspraken over de uitwisseling beschreven. In dit hoofdstuk worden de eisen beschreven die de gemeente stelt aan de bestanden die een stedenbouwkundig adviesbureau levert en zijn de aspecten van opdrachtverstrekking opgesomd.

2. GEBRUIK EN BEHEER

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk beschrijft door wie en op welke wijze het handboek digitale ruimtelijke plannen gebruikt moet worden. Ook geven wij aan hoe we het beheer van het handboek vorm geven.

2.2 GEBRUIK HANDBOEK

Het handboek is bestemd voor:

- De gemeente Buren in het algemeen.
- Voor de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (Afdeling RO) en met name het Team Ruimtelijke Ordening (Team RO) als richtlijn bij het opstellen en controleren van een nieuw ruimtelijk plan
- Verder is de (potentiële) planopsteller verplicht om het handboek bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen in acht te nemen. Dit geldt zowel voor de planvorm en -systematiek als voor de technische en digitaliseringaspecten.

2.3 BEHEER HANDBOEK

Het beheer van het handboek berust bij een tweetal personen van het team RO. Op 5 maart 2013 zijn dat Pieter Feij en Wilma Drost.

De beheerders dragen er zorg voor dat de laatste versie van dit handboek beschikbaar is via www.buren.nl > bouwen en wonen > bestemmingsplannen > algemene informatie.

Daar waar het handboek tegenstrijdig is met bindende voorschriften in wetgeving en de RO standaarden dan gaat datgene wat wettelijk verplicht is voor op dit handboek. Iedereen die dit constateert verzoeken wij in die gevallen de beheerders van het gemeentelijke handboek op de hoogte te stellen. Zij passen het handboek daarna zo spoedig mogelijk aan.

Het handboek is een dynamisch document. Het handboek wordt door de beheerders aangepast als hier aanleiding voor is. Dit kan een wijziging zijn in het beleidskader, vormgeving, technische aspecten etc. Interne gebruikers van het handboek kunnen hun ervaringen, opmerkingen, verbeter suggesties en gewenste wijzigingen schriftelijk inbrengen bij de beheerders. Ook externe gebruikers wordt verzocht melding te maken van eventuele (on)volkomenheden van dit handboek.

Alle opmerkingen en ervaringen worden besproken in het teamoverleg RO.

3. VERBEELDING (de plankaart)

3.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de buitenplanse afwijking met goede ruimtelijke onderbouwing (voorheen projectbesluit). Hiervoor geldt een aangepaste digitale verplichting.

De SVBP maakt expliciet onderscheid tussen de analoge en de digitale verbeelding. De analoge verbeelding van een bestemmingsplan leidt altijd tot een concreet afgerond product (de papieren kaart). Voor deze verbeelding geldt in de eerste plaats dat deze helder, duidelijk en leesbaar moet zijn. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk zaken in de verbeelding op te nemen. Om die reden stellen wij de praktijkrichtlijn analoge bestemmingsplankaart (PRABPK 2012) verplicht.

Bij de digitale verbeelding is dit anders. Naast de standaard cartografische weergave door middel van kleuren en symbolen is sprake van dynamiek en interactie met de digitale informatie. Relevante bestemmingsplan informatie wordt hier interactief opgevraagd door bijvoorbeeld het aanklikken van een bestemmingsvlak.

3.2 ONDERGROND

Als ondergrond voor de bestemmingsplankaart wordt gebruik gemaakt van de meest recente versie van de Grootchalige BasisKaart van Nederland (GBKN) eventueel aangevuld met kadastrale gegevens en indien nodig met informatie uit de luchtfoto's. De GBKN geeft de topografische kenmerken van het plangebied weer (bebouwing, wegen, waterlopen, etc.) Niet relevante informatie wordt niet getoond. Doel van de ondergrond is om de gebruiker inzicht te geven in waar een straat, perceel, huis, gebouw e.d. zich bevinden. De ondergrond wordt 1 x per 3 maanden geactualiseerd. De gebruikte ondergrondversie wordt daarom 'bevroren' en op de verbeelding wordt vermeld welke versie het is. Deze blijft gedurende de gehele formele procedure van het ruimtelijke plan ongewijzigd.

3.3 LEGENDA

Analoge verbeelding

Op de analoge verbeelding is de legenda van belang voor de uitleg van de verbeelding. Om de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid van de analoge verbeelding van het ruimtelijk plan te bevorderen, is het nodig dat de legenda steeds op dezelfde wijze is opgebouwd.

De legenda van de analoge verbeelding van het ruimtelijk plan ziet er als volgt uit:

- Plangebied
- Bestemmingen (in alfabetische volgorde)
 - bestemmingen
 - voorlopige bestemmingen
 - uit te werken bestemmingen
 - dubbelbestemmingen
- Aanduidingen (in alfabetische volgorde)
 - gebiedsaanduidingen
 - functieaanduidingen
 - bouwvlak
 - bouwaanduidingen
 - maatvoeringsaanduidingen
 - figuren
- Verklaringen (in alfabetische volgorde).

Onder het kopje verklaringen wordt in ieder geval de gebruikte ondergrond inclusief de datum, eventueel aangevuld met kadastrale gegevens, vermeld.

De legenda wordt aan de rechterzijde van het kaartbeeld boven de stempel geplaatst. Afwijking hiervan is alleen mogelijk indien de leesbaarheid en toepasbaarheid van de analoge verbeelding hierdoor toeneemt. Bij meerdere analoge verbeeldingskaarten moet op iedere afzonderlijke kaart een legenda worden opgenomen.

Digitale verbeelding

De wijze waarop de legenda digitaal wordt getoond, is afhankelijk van de gebruikte software en van het bijbehorende bestandsformaat.

De digitale verbeelding kent geen vaste indeling van de legenda. Wel moet de digitale verbeelding van het ruimtelijk plan een legenda bevatten, waarin in ieder geval de volgende onderdelen zijn opgenomen: hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen.

3.4 SCHAAL

Analoog

Bij de analoge verbeelding is de schaal waarop het ruimtelijk plan zinvol kan worden weergegeven van belang.

Het bruikbare schaalbereik van de analoge verbeelding is vaak 1:1000. Hiervan kan in overleg met de aangewezen plancoördinator worden afgeweken indien de aard van het ruimtelijk plan en de omvang van het plangebied een andere schaal vraagt.

Digitaal

Bij digitale ruimtelijke plannen is de schaal niet van belang, anders dan dat het in combinatie met de lijndikte een indicatie geeft van de nauwkeurigheid van de opgenomen begrenzing. Een ruimtelijk plan wordt digitaal echter bij voorkeur niet op een kleinere schaal getoond dan 1:1000

3.5 LETTERTYPE EN OPBOUW TEKST

Hiervoor geldt een aantal voorschriften:

- a. De bepalingen moeten zowel analoog als digitaal goed raadpleegbaar zijn.
- b. De tekst wordt aan de linkerzijde uitgelijnd.
- c. Er wordt gebruik gemaakt van het lettertype Arial.
- d. Voor de lettergrootte geldt:
 - voor de hoofdstukken 12 capital vet;
 - voor de artikelen onder de hoofdstukken 12 vet
 - voor de opbouw binnen de artikelen 10 vet.
 - voor de teksten 10.
- e. Het paginanummer wordt aan rechts onderaan de pagina geplaatst in lettergrootte 10 Arial.
- f. De naam, status en versie van het ruimtelijk plan wordt in lettergrootte 10 in de voettekst aan de rechterzijde van de pagina geplaatst.
- g. Eventuele voetnoten of opmerkingen worden in lettergrootte 8 onderaan de pagina opgenomen.

- h. Onderstaand een voorbeeld over aan te houden afstanden:



3.6 STEMPEL

Analoog

In de rechter onderhoek van de plankkaart wordt een stempel (of transfer) opgenomen.

Hierin wordt duidelijk aangegeven:

- de naam van de gemeente;
- de naam van het ruimtelijk plan;
- het identificatienummer;
- de status van het plan;
- de schaal van het plan en het formaat aangegeven;
- de datum van de tervisielegging van het (voor)ontwerp;
- de datum van vaststelling door de raad.

In het stempel is ruimte gereserveerd (ca. 11x4 cm) voor authentiek maken van de kaart (het aanbrengen van de getekende datum sticker). De noordpijl staat rechts boven de stempel.

Digitaal

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat een digitale verbeelding op het beeldscherm geen stempel bevat. Bij de digitale verbeelding dient de plankkaart altijd noord-zuid gericht te zijn en is derhalve geen noordpijl nodig.

4. REGELS

4.1 INDELING HOOFDSTUKKEN

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de omgevingsvergunning voor het voormalige projectbesluit. Hiervoor geldt een aangepaste digitale verplichting.

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**
 - 1.1 begrippen (uitwerken in alfabetische volgorde)
 - 1.2 wijze van meten
- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**
 - 2.1 bestemmingen
 - 2.2 voorlopige bestemmingen
 - 2.3 uit te werken bestemmingen
 - 2.4 dubbelbestemmingen
- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**
 - 3.1 anti-dubbeltelregel
 - 3.2 algemene bouwregels
 - 3.3 algemene gebruiksregels
 - 3.4 algemene aanduidingsregels
 - 3.5 algemene afwijkingsregels
 - 3.6 algemene wijzigingsregels
 - 3.7 verwerkelijking in de naaste toekomst
 - 3.8 algemene procedureregels
 - 3.9 overige regels
- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**
 - 4.1 overgangsrecht
 - 4.2 slotregel

Duidelijk zal zijn dat de regels niet alle elementen hoeven te bevatten.

4.2 INLEIDENDE REGELS

Begrippen

In het Hoofdstuk 1 van de planregels worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Een aantal begrippen dient verplicht te worden opgenomen in de bestemmingsplannen (zie daarvoor de SVBP 2012).

Voor het overige geldt dat de gemeente Buren een vaste set van regel hanteert. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 en bevat de begrippen zoals deze zijn opgenomen in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de kommen. Opgemerkt wordt dat de gemeentelijke begrippen niet opgenomen dienen te worden indien zij niet van toepassing zijn op het plan. Dit wordt bepaald in overleg met de plancoördinator.

Wijze van meten

In het tweede deel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. Het betreft hier technische zaken. De in het SVBP 2012 opgenomen regels ten aanzien van de Wijze van meten zijn bindend. Daarnaast neemt de gemeente een aantal extra regels op. Deze zijn ook opgenomen in bijlage 2 en deze bevat eveneens de regels omtrent de wijze van meten zoals deze zijn opgenomen in de meest recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de kommen. Opgemerkt wordt dat die gemeentelijke regels omtrent de wijze van meten niet opgenomen dienen te worden indien zij niet van toepassing zijn op het plan. Dit wordt bepaald in overleg met de plancoördinator.

4.3 BESTEMMINGSREGELS

In een bestemmingsregel wordt aangegeven waarvoor en – zo nodig – hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Ter bevordering van de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid dient hierbij een vaste volgorde te worden aangehouden. Voor zover voor het betrokken ruimtelijk plan van toepassing, geldt dit voor alle soorten bestemmingen: bestemmingen, dubbelbestemmingen, uit te werken bestemmingen en voorlopige bestemmingen.

In bijlage 3 is opgenomen een set met de regels van het meest recent vastgestelde bestemmingsplan voor de kom. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Daarin is opgenomen welke regels gelden ten aanzien van bijvoorbeeld de hoeveelheid op te richten bijgebouwen etc.

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Dit geldt ook voor de hierna volgende bestemmingen.

Voorlopige bestemming

De regels van een voorlopige (en definitieve) bestemming zijn als volgt opgebouwd en luiden als volgt:

- Voorlopige bestemming
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels

- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid
- Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming
- Definitieve bestemming

Uit te werken bestemming

De regels van een uit te werken bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Uitwerkingsregels
- Bouwregels
- Afwijking van de bouwregels
- Omgevingsvergunning

Het bij uit te werken bestemmingen gebruikelijke voorlopige bouwverbod (in afwachting van de uitwerking) wordt in de bouwregels opgenomen. De daarbij behorende anticipatiemogelijkheid valt onder de 'afwijking van de bouwregels'.

Dubbelbestemming

Voor de bestemmingsregels behorend bij een dubbelbestemming gelden – voor zover voor de betrokken dubbelbestemming relevant – dezelfde opbouw en dezelfde kopjes als voor bestemmingen.

4.4 ALGEMENE REGELS

De in hoofdstuk 3 op te nemen algemene regels kunnen in één artikel worden opgenomen of per onderwerp een eigen artikel krijgen, indien dit de leesbaarheid en de raadpleegbaarheid ten goede komt. In hoofdstuk 3 kunnen zo nodig ook de regels met betrekking tot een of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. Onder overige regels kunnen die regels worden geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan (voorwaardelijke bouw)regels welke kunnen voortvloeien uit een opgestelde Milieueffectrapportage. Wij hebben in bijlage 4 de algemene regels van het laatst vastgestelde komplan in de gemeente Buren bijgevoegd. Deze bijlage moet gezien worden als format en uitgangspunt voor de op te stellen algemene regels.

4.5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de overgangsbepalingen (en anti-dubbeltelregel) over te nemen in het bestemmingsplan. In bijlage 5 zijn de overgangs- en slotregels in het laatst vastgesteld bestemmingsplan van de gemeente Buren te vinden. De Wabo (art. 2.1 lid 1, onder c) bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de planregels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Deze slotregel is standaard en dient als volgt te luiden:
 "Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ...[volledige naam van het bestemmingplan]...

5. TOELICHTING EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

5.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk gaan we in op de opbouw van de toelichting van het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing van voor de omgevingsvergunning met GRO. Vanwege de vele overeenkomsten combineren we deze beide vormen in één hoofdstuk. Daar waar er wel verschillen zijn vermelden we dit duidelijk.

De toelichting of ruimtelijke onderbouwing moet een duidelijk beeld van het ruimtelijk plan en van de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken en gedachten geven. Ook de resultaten van het overleg en de eventuele inspraak alsook de voorbereidingsprocedure worden hierin vermeld. In de plantoelichting of ruimtelijke onderbouwing worden de kenmerken en ontwikkelingen van het plangebied vastgelegd en worden alleen de relevante beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente opgenomen. Ook worden de relevante (milieuhygiënische) aspecten in kaart gebracht.

De toelichting verklaart en onderbouwt de keuzes uit het bestemmingsplan, maar maakt juridisch geen deel uit van het ruimtelijk plan.

5.2 OPBOUW TOELICHTING

De plantoelichting of ruimtelijke onderbouwing dient opgebouwd te worden conform de onderstaande indeling. Daarbij geldt dat aspecten die voor het betreffende plan niet van belang zijn, niet worden opgenomen. Voor de ruimtelijke onderbouwing geldt daarnaast dat hoofdstuk 5 en 7 uit de onderstaande opbouw vervallen. Deze aspecten komen bij een ruimtelijke onderbouwing niet terug in aparte hoofdstukken. Voor zover verwezen wordt naar onderzoeken dient in ieder geval:

- a. De conclusie van het onderzoek opgenomen te worden;
- b. In de tekst verwezen te worden naar de bijlage die in de voetnoot volledig wordt aangehaald. De bijlage dient in een separaat bijlagenboek te worden opgenomen.

Voor zover in de toelichting tekeningen worden opgenomen dient hier duidelijk op te worden vermeld dat dit indicatieve kaarten zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Hoofdstuk 1 INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doelstelling
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Aanpak
- 1.4 Geldende bestemmingsplannen
- 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

- 2.1 Ontstaansgeschiedenis
- 2.2 Ruimtelijke structuur
- 2.3 Functionele structuur
- 2.4 Afwijkingen van geldende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 3 BELEIDSKADER

- 3.1 Europees- en Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Beleid Waterschap
- 3.5 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

- 4.1 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.2 Leidingen
- 4.3 Milieu
 - 4.3.1 Bedrijven en milieuzonering
 - 4.3.2 Bodem
 - 4.3.3 Externe Veiligheid
 - 4.3.4 Geluid
 - 4.3.5 Geur
 - 4.3.6 Luchtkwaliteit
 - 4.3.7 Natuur
- 4.4 Sociale veiligheid
- 4.5 Waterhuishouding
- 4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE ASPECTEN (Vervalt bij omgevingsvergunning met GRO)

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Bestemmingen
- 5.3 Opbouw regels

Hoofdstuk 6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Vooroverleg
 - 6.2.2 Inspraak (vervalt bij omgevingsvergunning met GRO)**

Hoofdstuk 7 HANDHAVING (Vervalt bij omgevingsvergunning met GRO)

LITERATUURLIJST BIJ ONDERZOEK

BIJLAGEN (in een separaat bijlagenboek)

5.3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. Het opnemen van een overzicht van beleid moet wel een meerwaarde hebben. Indien het beleid van andere overheden niet relevant is, dan kan worden volstaan met een (gemotiveerde) vermelding van deze situatie. Hieronder volgt een lijst met mogelijk relevante nota's waarbij wordt opgemerkt dat dit geen uitputtende lijst is. Het bureau dient te allen tijde zelf invulling hieraan te geven. Het bureau omschrijft het beleid met de vermelding waarom dit beleid wel of niet relevant is voor het desbetreffende ruimtelijke plan. Als het niet relevant is kan worden volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De gemeente toets het plan.

Het bureau dat het bestemmingsplan opstelt dient een selectie te maken van de beleidskaders die voor het specifieke bestemmingsplan van belang zijn. Alleen relevantie beleidsinformatie moet worden opgenomen. Daarbij moet per aspect een conclusie worden opgenomen wat dit aspect betekent voor het bestemmingsplan.

5.3.1 Europees- en Rijksbeleid

Hierbij wordt gedacht aan:

- Verdrag van Malta (archeologie)
- SVIR / Barro / Rarro
- Beleidslijn Grote Rivieren
- Nota Belvedere

5.3.2 Provinciaal beleid

Hierbij wordt gedacht aan:

- Structuurvisie (streekplan Gelderland 2005 / nieuwe structuurvisie Gelderland);
- Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking;
- Ruimtelijke Verordening Gelderland
- Andere provinciale verordeningen (uitvloeisel van Rarro)
- KWP3;
- Structuurvisie Bedrijventerreinen (vastgesteld augustus 2010).

5.3.3 Beleid Waterschap

Hierbij wordt gedacht aan:

- Europese Kaderrichtlijn Water
- Keur Waterschap Rivierenland 2009
- Beleidslijn Grote Rivieren
- Waterwet (22 december 2009)
- Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Rivierenland

5.3.4 Gemeentelijk beleid

Hierbij wordt gedacht aan:

- Structuurvisie Buren 2009 – 2019 (vastgesteld op 27 oktober 2009)
- Dorpsvisie Lienden (structuurvisie vastgesteld op 27 oktober 2009)
- Dorpsvisie Maurik (structuurvisie vastgesteld 26 oktober 2010)
- Groenbeheerplan (vastgesteld 14 december 2010)
- Woonvisie gemeente Buren 2010-2020 (niet vastgesteld, maar wel richtinggevend)
- Toekomstvisie 2030 gemeente Buren (visiedocument raad, vastgesteld 14 december 2012)
- LOP (vastgesteld 30 oktober 2012)
- Gemeentelijk verkeer en vervoerplan (2003)
- Welstandsnota 2004 / welstandsnota 2012 (nog in voorbereiding)
- Kadernota externe veiligheid (vastgesteld in september 2012)
- Beleidsregel bestemmingsplanafwijkingen
- Beleidsregel categorieën van gevallen

5.4 MILIEUASPECTEN

Online toetsen bij ruimtelijke plannen

→ Aanvullen

Aspecten die verder mogelijk van belang zijn:

- Archeologie en cultuurhistorie
- Natuur
- Leidingen (Structuurvisie Buisleidingen)
- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Geluid
- Geur / Geurverordening (vastgesteld 14 december 2010)
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Sociale veiligheid
- Waterhuishouding

5.5 JURIDISCHE VORMGEVING

De toelichting bevat een hoofdstuk waarin de regels worden toegelicht. In meer algemene zin wordt in dit hoofdstuk de juridische plansystematiek uiteengezet.

5.6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In aparte paragrafen worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. In de paragraaf Economische uitvoerbaarheid komt de financiële uitvoerbaarheid naar voren. Hierbij dient aandacht te worden gegeven aan het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12 Wro). In het bestemmingsplan moet verantwoord worden dat de economische uitvoerbaarheid verzekerd is. Dit gaat verder dan het opstellen van een exploitatieovereenkomst of –plan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Tevens zullen ruimtelijke plannen voor overleg aan de diverse instanties worden voorgelegd. De resultaten daarvan worden in deze paragraaf beschreven.

6. BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN

6.1 INLEIDING

Opstellers van ruimtelijke plannen dienen de RO Standaarden toe te passen. Er mogen ten opzichte van SVBP 2012 de hieronder vermelde aanvullingen/keuzen geen nieuwe bestemmingen worden toegepast. Hiermee wordt m.n. bedoeld dat er geen hoofdgroepen mogen worden opgesplitst. Gemeente Buren gaat ervan uit dat verbijzonderingen en/of differentiaties middels aanduidingen worden toegepast. Ook de aanduidingen uit de SVBP SVBP 2012 dienen in eerste instantie te worden toegepast.

6.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat het totale gebied waarop een ruimtelijk plan betrekking heeft. De plangrens wordt op de kaart aangegeven via een aparte lijnstijl, namelijk een lijn met gesloten bolletjes.

6.3 BESTEMMINGEN

6.3.1 Enkelbestemmingen

Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak heeft een relatie naar planregels waarin deze bestemming nader geregeld is.

Een enkelbestemming heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak. Lijn- en puntbestemmingen komen dan ook niet voor. Samen zijn enkelbestemmingen die binnen de gemeente Buren worden gehanteerd met de bijbehorende analoge en digitale verbeelding vastgelegd.

De enkelbestemmingen worden gehanteerd conform de SVBP 2012. Indien in bijzondere situaties afwijking van de landelijke standaarden wenselijk is kan in overleg met de plancoördinator van het handboek vastgelegd worden op welke wijze de desbetreffende bestemming opgenomen wordt.

De afspraak is dat wordt gestreefd naar een zo minimaal mogelijk aantal hoofdbestemmingen per bestemmingsplan. Dit betekent dat bij voorkeur niet gewerkt wordt met de bestemmingen 'Bedrijf – veevoeder' of 'Bedrijf – tuincentrum', maar met 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'veevoeder' of 'tuincentrum'.

Daarnaast worden bestemmingsplannen zo flexibel als mogelijk opgesteld. Consequentie hiervan is dat een bestemming niet te 'eng' moet worden gemaakt (er bestaat dus een voorkeur voor bestemmingen als 'maatschappelijke doeleinden' etc., omdat daaronder diverse functies en aanduidingen kunnen vallen).

De gemeente Buren wenst het gebruik van de bestemming 'Overig' tot een minimum te beperken. Als volgens het externe bureau toch wenselijk is gebruik te maken van de bestemming 'Overig' moet de plancoördinator hiermee instemmen.

6.3.2 Dubbelbestemmingen

Er is sprake van een dubbelbestemming, als op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden. In de bij de

dubbelbestemming behorende voorschriften wordt de verhouding tussen deze doeleinden (functies) geregeld.

De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben, bijvoorbeeld Waterstaatkundige functie.

Ook met betrekking tot dubbelbestemmingen is het belangrijk dat er eenheid komt in de wijze waarop met dubbelbestemmingen wordt omgegaan. Met het oog hierop is een bindende, limitatieve lijst opgesteld met mogelijke functies die voor dubbelbestemmingen in aanmerking komen. Deze functies zijn gegroepeerd binnen zogeheten hoofdgroepen van dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemmingen worden gehanteerd conform de SVBP 2012. Als in bijzondere situaties afwijking van de landelijke standaarden wenselijk is kan in overleg met de plancoördinator van het handboek vastgelegd worden op welke manier de deze dubbelbestemming opgenomen wordt.

6.4 AANDUIDINGEN

Aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Zij hebben altijd juridische betekenis. Daardoor komen zij voor in de analoge-, en de digitale verbeelding en in de planregels. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de plankaart, waarvoor volgens de regels ter plaatste van de aanduiding specifieke gebruiks- en/of bouwregels gelden. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis. Voor een overzicht van aanduidingen die gebruikt moeten te worden, wordt allereerst verwezen naar de landelijke standaard SVBP 2012. Als een aanduiding wenselijk is die nog niet voorkomt in de landelijke standaarden of in de bijlagen kan in overleg met de plancoördinator van het handboek vastgelegd worden op welke manier de deze aanduiding opgenomen wordt.

6.4.1 Bouwvlak

In een bestemmingsvlak worden bouwvlakken opgenomen daar waar het nodig en gewenst is. Een bouwvlak betreft het gebied waarbinnen hoofdgebouwen en bijgebouwen gebouwd mogen worden.

Het bouwvlak valt altijd binnen of gelijk met het bestemmingsvlak. Er kunnen meerdere bouwvlakken binnen één bestemmingsvlak voorkomen.

6.4.2 Functieaanduiding

Functieaanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden.

De functieaanduiding slaat of op het gehele bestemmingsvlak of op een gedeelte daarvan. Ook kunnen functieaanduidingen iets zeggen over andere aanduidingen.

6.4.3 Bouwaanduiding

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd.

De bouwaanduiding slaat of op het gehele bestemmingsvlak of op een gedeelte daarvan. Ook kunnen bouwaanduidingen iets zeggen over andere aanduidingen.

Een bouwaanduiding heeft altijd betrekking op een geometrisch bepaald vlak.

6.4.4 Maatvoering

Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringsaanduidingen. Hiervoor worden gestandaardiseerde coderingen gebruikt zoals weergegeven in de SVBP 2012.

6.4.5 Figuur

De planregels kunnen verwijzen naar figuren op de kaart die iets naders weergeven over een aspect in het voorschrift en dus nodig zijn voor een goede planologische regeling. Gedacht kan worden aan dwarsprofiel, as van de weg, gevelaanzicht, hartlijn leiding etc.

Het figuur betreft zelfstandig getekende elementen en zijn gerelateerd aan de bestemming(en) op de verbeelding. De figuren zijn essentieel om de voorschriften te kunnen hanteren en daarom een integraal onderdeel van (digitale) ruimtelijke plannen.

6.4.6 Gebiedsaanduiding

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het ruimtelijk plan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend. Te denken valt aan veiligheidszones, milieuzone, Wro-zone etc. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen vergezeld van een daarop betrekking hebbende regeling in de voorschriften.

Een gebiedsaanduiding kenmerkt zich doordat deze aanduiding zich onafhankelijk van bestemmingsvlakken gedraagt. Zo kan een gebiedsaanduiding bestemmingsvlakken overschrijden, met een bestemmingsvlak samenvallen of binnen een bestemmingsvlak vallen.

7. BESTANDSNAAMGEVING (identificatienummers)

7.1 INLEIDING

Om de implementatie van een digitaal ruimtelijk plan in diverse beheerssystemen van alle betrokken partijen eenvoudig te laten verlopen en voor helderheid over de bestandsinhoud, zonder deze te hoeven openen, is uniforme naamgeving van bestanden wenselijk. In de landelijke standaarden staan diverse mogelijke opties voor bestandsformaten vermeld. In dit hoofdstuk worden de gehanteerde bestandnaamgeving in gemeente Buren toegelicht.

Tevens wordt in dit hoofdstuk vermeld wie deze plannummers binnen de gemeente Buren beheert.

7.2 PLANNUMMER

Elk Wro plan of besluit kent een eigen identificatie (idn). De identificatienummers van Wro plannen of besluiten in gemeente Buren is als volgt opgebouwd:

NL.IMRO.0214. <uniek plannummer van maximaal 18 tekens>- <versienummer van maximaal 4 tekens>

Het plannummer wordt door de gemeente Buren gegenereerd en beheerd. Bij het genereren van het unieke plan en versienummer wordt de volgende systematiek aangehouden:

- Het eerste deel van het identificatienummer (idn), NL.IMRO., is volgens de RO standaarden.
- Het tweede deel, 0214, is de gemeentelijke CBS code van de gemeente Buren.
- Vervolgens begint de plannaam met de afkorting van de hoofdgroep. Hiervoor zijn max. 5 posities beschikbaar.
- De volgende 2 tot 4 posities moeten gebruikt worden om de planfiguur / het Wro-instrument aan te geven.
- Vervolgens het jaartal waarin de procedure start.
- Hierna zijn er 4 posities voor het volgnummer van het planfiguur beschikbaar. Het buitengebied en de kommen hebben ieder zijn eigen reeks volgnummers. Binnen deze tweedeling heeft ieder planfiguur ook zijn eigen reeks volgnummers (vb. bestemmingsplannen beginnen met 0001, gevolgd door 0002, projectbesluit begint ook met 0001, gevolgd door 0002 enz.).
- De laatste 4 posities van de idn bestaat uit de planstatus en het versienummer van die planstatus.

Er is voor gekozen de ruimtelijke plannen in 2 hoofdgroepen op te delen en daar in de naamgeving rekening mee te houden.

Hoofdgroepen

1. Buitengebied	BUI=	Buitengebied
2. Kernen	KOM=	Komplan
3. Plaatsnamen	ASC=	Asch
	BEU=	Beusichem
	BUU=	Buurmalsen
	BUR=	Buren
	ECK=	Eck en Wiel
	ERI=	Erichem
	ING=	Ingen
	KAP=	Kapel-Avezaath

KER=	Kerk-Avezaath
LIE=	Lienden
MAU=	Maurik
OMM=	Ommeren
RAV=	Ravenswaaij
RIJ=	Rijswijk
ZOE=	Zoelen
ZOM=	Zoelmond
LIN=	Lingemeer (PM)

Planfiguren/Wro/Wabo instrumenten

Bestemmingsplannen

BP	= bestemmingsplan (art 3.1Wro)
IP	= inpassingsplan (art 3.26 en 3.28 Wro)
RB	= rijksbestemmingsplan (art 10.3Wro)
BPW	= bestemmingsplan wijzigingsplan (geen STRI)
BPU	= bestemmingsplan uitwerkingsplan (geen STRI)

Gebiedsgerichte besluiten

VB	= voorbereidingsbesluit (art 3.7, 3.26, 3.28, 4.1t/m 4.4 en 10.3 Wro)
PB	= omgevingsvergunning voor projectbesluit (alleen digitale verplichting voor bekendmaking)
BV	= beheersverordening (art 3.4 Wro)
TO	= tijdelijke afwijking (hiervoor geldt geen digitale verplichting meer)
OB	= afwijking buitenplannen (hiervoor geldt geen digitale verplichting)

Structuurvisie

SV	=structuurvisie (art 2.1, 2.2 en 2.3 Wro)
----	---

Planstatus

co	= concept (betreft dus ook de fase dat alleen een plancontour is aangemaakt)
vo	= voorontwerp
on	= ontwerp
vg	= vastgesteld
vv	= voorlopige voorziening
gg	= goedgekeurd
go	= goedkeuring onthouden
ab	= Awb bezwaar
vi	= vigerend
aa	= aanwijzing

Bij elke versie binnen een planfase worden de cijfers doorgenummerd (bijv. co01, co02, co03, enz.)

Voorbeelden:

NL.IMRO.0214.MAUBP20090001-co01	<i>concept bestemmingsplan kom Maurik 0001 versie 1, 1^e bp aangemaakt in 2009</i>
NL.IMRO.0214.MAUBP20090001-on01	<i>ontwerp bestemmingsplan kom Maurik 0001 versie 1</i>
NL.IMRO.0214.MAUBP20090001-vg01	<i>vastgesteld bestemmingsplan kom Maurik 0001 versie 1</i>
NL.IMRO.0214.BUIBP20090002-co01	<i>concept bestemmingsplan Buitengebied versie 1, 2^e bp aangemaakt in 2009</i>
NL.IMRO.0214.BUIBP20090003-co01	<i>concept bestemmingsplan Buitengebied, landgoed XXX versie 1, 3^e bp aangemaakt in 2009</i>

7.3 NAAMGEVING BESTEMMINGSPLAN

Om eenheid te creëren in de naamgeving van de bestemmingsplannen wordt voorgesteld een vaste systematiek hiervoor aan te houden.

Plaatsnaam of Buitengebied, Adres van de locatie (nadere aanduiding / naam waaronder het plangebied / landgoed/ recreatieterrein / bedrijventerrein bekend is

bijvoorbeeld:

Maurik, Kom Ravenswaaij, Adres

Lienden, Groenestraat 8

Buitengebied, Provincialeweg nr. + plaatsnaam (of indien van toepassing: ong. zonder plaatsnaam)

Buitengebied, Landgoed + naam (indien van toepassing), adres + plaats (naam waaronder het landgoed bekend is, bijv de naam van de eigenaar)

Buitengebied, Recreatieterrein + naam (indien van toepassing), adres + plaats (naam waaronder het Recreatieterrein bekend is, bijv de naam van de eigenaar)

Afwijken van deze structuur is mogelijk, maar alleen na overleg met de plancoördinator.

7.4 BEHEER

De uitgifte van de plannummers en naamgeving vindt plaats door de hiervoor aangewezen beheerders. Dit zijn op 5 maart 2013 Pieter Feij en Wilma Drost van het team Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Het identificatienummer wordt toegekend bij opdrachtverstrekking aan het externe bureau.

8 AFSPRAKEN UITWISSELING

8.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt voorgeschreven welke gegevens er door de gemeente Buren beschikbaar worden gesteld aan externe bureaus voor het opstellen van ruimtelijke plannen en hoe deze bureaus en andere adviseurs de (digitale en analoge) ruimtelijke plannen dienen aan te leveren.

8.2 DIGITALE EN ANALOGE LEVERING

Een levering van een digitaal Wro plan bestaat uit een samenhangend set van bestanden. Voor verschillende Wro plannen is dit een andere set zoals weergegeven in de RO standaarden 2012. Naast het digitale materiaal wordt altijd het analoge materiaal van het desbetreffende Wro plan geleverd (zie 8.3).

8.3 DIGITALE ASPECTEN OPDRACHTVERSTREKKING

Het externe bureau dat een offerte betreffende het vervaardigen van een ruimtelijke plan uitbrengt dient bij het offren en uiteindelijk bij het daadwerkelijk vervaardigen van het ruimtelijk plan met hierna te noemen zaken rekening te houden:

- a. Bij het opstellen van het ruimtelijk plan dienen dit handboek en de geldende RO standaarden en regels te worden aangehouden. Bij eventuele strijdigheid gaat het wettelijk bepaalde voor op het bepaalde in dit handboek. Het afwijken van het handboek is slechts mogelijk nadat hierover overleg heeft plaatsgevonden en toestemming is verkregen van de toegewezen plancoördinator van de gemeente Buren
- b. Bij opdrachtverlening levert de gemeente Buren de plannaam en het identificatienummer van het ruimtelijk plan;
- c. De gemeente Buren levert de volgende gegevens indien dat gewenst wordt door het externe bureau (het bureau dient dit in de offerte aan te geven);
 - De meest recente digitale ondergrond (GBKN en Kadastraal);
De meest recente luchtfoto;
 - Indien voorhanden de digitale (zo mogelijk in .pdf formaat) rapportages van reeds uitgevoerde onderzoeken indien deze voorhanden zijn, zoals externe veiligheid, flora en fauna, milieuzonering, geluid en overige uitgevoerde onderzoeken;
 - Indien voorhanden beschikbare leidinggegevens van de hoofdleidingen (leidingstroken en leidingen) en straalpaden;
 - Indien voorradig de eventuele databasebestanden m.b.t. bedrijven, maatschappelijke functies etc.;
 - De gemeente geeft de begrenzing van het plangebied aan;
 - Indien voorradig gegevens betreffende de vigerende planologische situatie (bestemmingsplannen en vrijstellingen) ter plaatse van het plangebied;
- d. Het externe bureau levert vanaf de opdrachtverlening het ruimtelijk plan in iedere fase op in overeenstemming met de in dit handboek beschreven afspraken:
- e. Het externe bureau levert op digitale wijze:
 - bronbestanden die voldoen aan de geldende RO-Standaarden (gml max. 200 MB)
 - een foutloos validatierapport
 - "bevroren" ondergrond in dxf-formaat. Voorzien van datum in de naamgeving.
 - alle onderdelen (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding) in een zo klein mogelijk pdf formaat met een **maximale grootte van 8 MB**
 - de verbeelding in .dwg formaat
 - de teksten in .doc formaat
 - alle stukken in een **open pdf-formaat (PDF/A)**

Daarbij wordt opgemerkt dat:

- de naamgeving van de tekst geschikt moet zijn voor Dezta (mag geen map 'Links' bevatten)
- de regels voorzien zijn van interne hyperlinks naar de afzonderlijke artikelen
- de onderdelen van het Wro instrument in de naamgeving geen haakjes () bevatten

- f. Tussentijdse uitwisseling van bestanden met de plancoördinator t.b.v. inhoudelijke controle geschiedt via de e-mail.
- g. De (definitieve) dataset wordt 2 weken voor publicatiedatum per e-mail aangeleverd aan de plancoördinator.
- h. Per fase moeten de definitieve (ontwerp en vastgesteld) bestanden op cd-rom worden aangeleverd. Op deze CD-ROM moet worden vermeld de plannaam / idn / datum bureaunaam.
- i. Bestanden die uitgewisseld worden per email mogen niet groter zijn dan 5 MB. Indien sprake is van een groter bestand dient overleg plaats te vinden met de plancoördinator. Eventueel kan uitwisseling in dat geval via een you send it-hyperlink (bijvoorbeeld <https://wetransfer.nl>) plaatsvinden.
- j. Per fase vanaf het ontwerp wordt een tweetal boekwerken op analoge wijze aangeleverd tenzij de plancoördinator aangeeft dat hiervan afgeweken wordt.
- k. Voor vaststelling van het plan levert het stedenbouwkundig bureau het vast te stellen plan analoog op met hierin de wijzigingen zichtbaar ten opzichte van het ontwerp.
- l. De gemeente hanteert een excel tabel voor het verwerken van haar opmerkingen op iedere fase (ook concepten) van het plan. De gemeente levert zo gebundeld alle opmerkingen op het plan aan bij het stedenbouwkundig bureau. Bij oplevering van een nieuwe versie van het plan door het stedenbouwkundig bureau stuurt het bureau ook dit excel bestand mee. In dit bestand geeft het stedenbouwkundig bureau aan op welke wijze zij de opmerking van de gemeente in het plan verwerkte.

9 AFSPRAKEN OPDRACHTVERSTREKKING

9.1 INLEIDING

Bij opdrachtverstrekking aan een extern bureau hanteren wij in ieder geval voor iedere opdracht de voorwaarden genoemd in dit hoofdstuk. Verdere voorwaarden waaronder opdrachtverstrekking plaats vindt worden in de offerte uitgewerkt.

9.2 MEERWERK

Mocht er gedurende het project voor het bureau meerwerk in rekening gebracht worden, dan moet dit substantieel (meer dan 10% van de kosten van de betreffende fase) van de opdracht afwijken en moeten hierover vooraf afspraken gemaakt worden tussen bureau en gemeente. Alleen na schriftelijke bevestiging van de gemeente worden de extra werkzaamheden uitgevoerd. Wel verlangen wij bij de offerte een overzicht van te hanteren uurtarieven voor meerwerk.

9.3 FACTURERING

Facturering dient te geschieden op basis van het navolgende schema:

- Gunning opdracht 10%
- Oplevering 1^e grove concept 35%
- Oplevering ontwerp bestemmingsplan 35%
- Na vaststelling bestemmingsplan 20%

9.4 TEKSTEN OP B1 NIVEAU

De gemeente Buren wil in de contacten met de burger graag op een eenvoudige en toegankelijke manier communiceren. Alle correspondentie met burgers moet op het zogenaamde B1-niveau plaatsvinden. Op dit niveau begrijpt 90 % van de Nederlandse bevolking de tekst. Teksten op B1-niveau zijn concreet, duidelijk, kort en makkelijk te begrijpen. Zie ook: <http://www.bureautaal.nl>

Vanaf 1 januari 2013 is het verplicht om de toelichting van de bestemmingsplannen te schrijven op dit B1-niveau. Ook bij het opstellen van de regels vragen we aandacht voor het gebruik van B1.

9.5 RESULTATEN

In hoofdstuk 8 wordt beschreven wanneer in welke vorm het bestemmingsplan aangeleverd moet worden. De geleverde (tussen) producten worden geacht eigendom te zijn van de gemeente op het moment van levering.

BIJLAGE 1 BEGRIPPEN

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "NAAM BESTEMMINGSPLAN" van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0214..... met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruik(st)er van de woning.

1.6 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

1.7 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.9 bebouwd oppervlak:

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.12 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 bedrijfswoning:

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

1.14 bestand:**a. bij bouwwerken:**

bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik, bestond.

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.16 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, waarbij het bijgebouw vrijstaand dan wel aangebouwd aan het hoofdgebouw kan zijn uitgevoerd

1.17 bouwen:

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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.

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.27 extensief dagrecreatief medegebruik:

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

1.28 gebouw:

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

1.29 halfvrijstaande woning:

een twee-onder-één-kap-woning.

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

1.31 maatschappelijke voorzieningen/ dienstverlening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.32 niet-permanente teeltondersteunende voorziening:

een kunststofunnel of overkapping waarbij de afdichting of afdekking per jaar niet langer dan 5 maanden aaneengesloten is aangebracht.

1.33 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.34 open erf:

het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.

1.35 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.36 perceelsgrens:

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.37 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 voorgevel:

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan 1 straat moeten alle gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel.

1.39 webwinkel:

een vorm van detailhandel zonder showroom of verkoopruimte aan huis, waarbij de verkoop en betaling uitsluitend via internet plaatsvindt.

1.40 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.41 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

BIJLAGE 2 WIJZE VAN METEN

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 *afstand tot de bouwperceelgrens*

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

2.1.2 *de dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

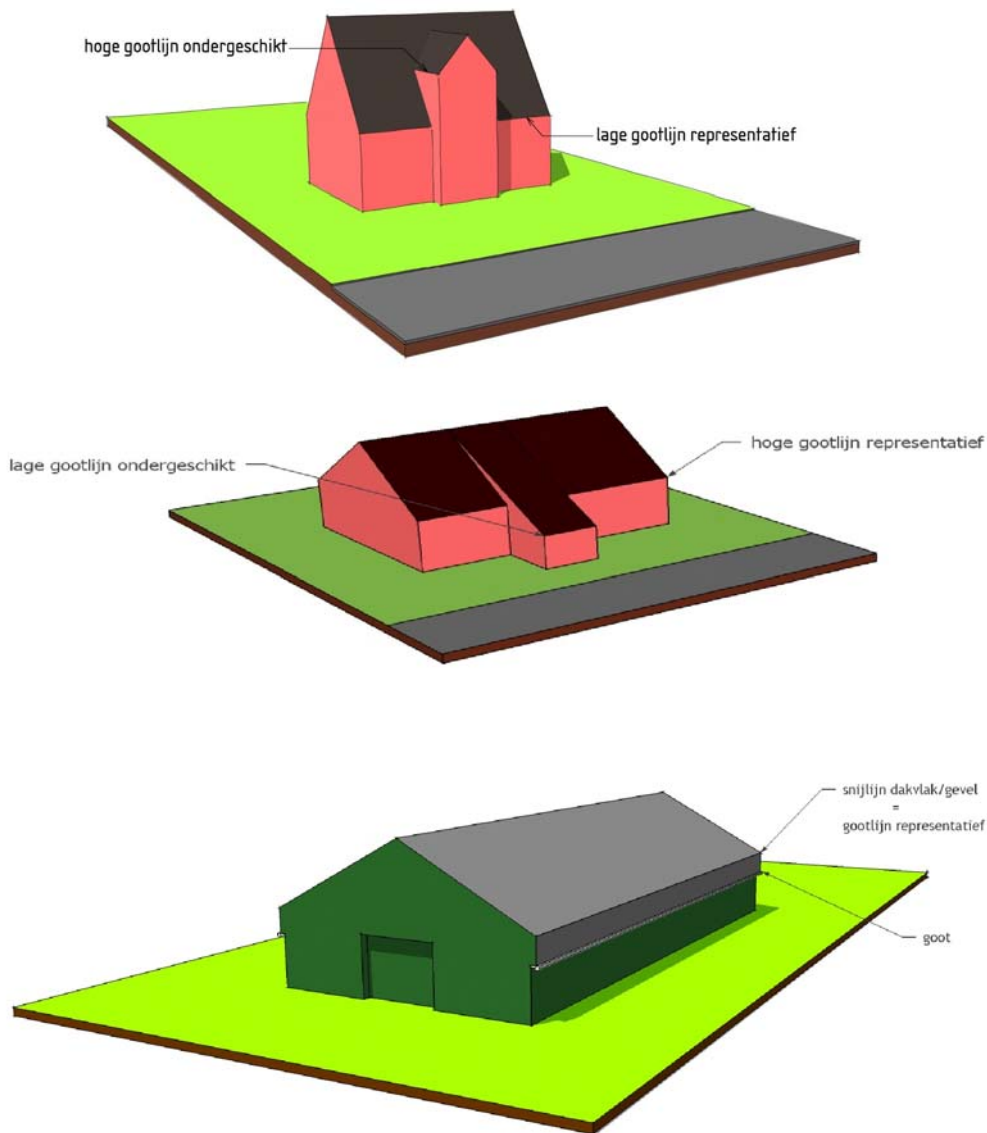
2.1.3 *de goothoogte van een bouwwerk:*

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

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmassa. Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.5 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;

2.1.6 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.

2.1.7 *peil:*

1. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, oorspronkelijke maaiveld.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

BIJLAGE 3 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder begrepen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. de bescherming van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - spuitzone".

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Agrarisch" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen zoals kunststofnunnels en overkappingen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

3.2.2 Niet-permanente teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub a genoemde teeltondersteunende voorzieningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.2.1 sub b genoemde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming "Agrarisch" wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik als volkstuin;
- b. een gebruik voor niet-grondgebonden agrarische productie in de vorm van teelt op tray-velden of op stellingen en/of containerteelt op lavas of beton;
- c. de opslag van mest;
- d. de opslag van goederen en materieel in de openlucht en buiten de agrarische bouwvlakken uitsluitend ten behoeve van bedrijfsmatige grondgebonden agrarisch gerelateerde activiteiten, voor zover de oppervlakte van de opslag meer bedraagt dan 200 m² per perceel en/of de hoogte van de opslag meer bedraagt dan 2 m.

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

3.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op gronden met de bestemming "Agrarisch" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - spuitzone".

3.4.2 Criteria

De werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 3.4.1 sub a, zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de lucht en/of de bodem niet onevenredig wordt verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard, hetzij door de hoeveelheid, uit het oogpunt van de volksgezondheid, gevaar opleveren voor de bewoners van woningen, welke op de omliggende gronden aanwezig dan wel geprojecteerd zijn.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn, naar in onderstaande tabel nader aangegeven, bestemd voor de desbetreffende doeleinden van handel en bedrijf met bijbehorende erven, terreinen, beplanting en bewoning en daarbij behorende doeleinden:

ter plaatse van de aanduiding:	toegestane functie:
nutsvoorziening	nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
specifieke vorm van bedrijf - assemblagebedrijf	een assemblagebedrijf

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Bedrijf" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en bedrijfsinstallaties ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- b. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;
- c. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- d. vlaggenmasten, licht- en reclamemasten;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a genoemde bedrijfsgebouwen en bedrijfsinstallaties gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand tot de perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen, met dien verstande dat deze afstand tenminste 1,5 m mag bedragen, indien de bereikbaarheid (voor bijvoorbeeld de brandweer) van de gebouwen hierdoor niet wordt belemmerd en de bouwhoogte ter plaatse zich verhoudt tot de afstand tot de perceelsgrens als 2:1;
- b. voorts gelden de bepalingen zoals deze in de onderstaande tabel zijn opgenomen, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwhoogte of goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

Ter plaatse van de aanduiding	Bouwhoogte max. m	Goothoogte max. m
nutsvoorzieningen	4	4
specifieke vorm van bedrijf - assemblagebedrijf	10	6

4.2.3 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub a, b en c genoemde gebouwen mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 70%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub b genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien de bedrijfswoning een geheel vormt met de bedrijfsbebouwing gelden de bepalingen voor de bouwhoogte en de goothoogte van de bedrijfsgebouwen voor het geheel;
- b. in het andere geval mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte of bouwhoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

4.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub c genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de bijgebouwen moeten zodanig worden gesitueerd dat op het bouwperceel ten hoogste drie vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van het betreffende bijgebouw;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.6 Vlaggenmasten, licht- en reclamemasten

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 4.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m en de bouwhoogte voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming "Bedrijf" wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans en het verlengde daarvan, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht;
- b. een gebruik van de overige gronden voor opslag van materialen en goederen in de open lucht, voor zover de hoogte daarvan meer bedraagt dan 4 m en de afstand tot de perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m;
- c. een risicovolle bedrijfsactiviteit zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- d. de opslag van consumentenvuurwerk;
- e. de stalling van een tankwagen met ADR-geclassificeerde gevaarlijke stoffen, waaronder worden verstaan stoffen die zijn ingedeeld op basis van hun gevaareigenschappen in het "Accord européen relatif au transport international de marchandises Dangereuses par Route" (ADR), zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder de aangeduide functie valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de aangeduide functie valt, indien en voor zover het betreffende bedrijf voorkomt op de tot het plan behorende "Staat van bedrijfsactiviteiten" en behoort tot categorie 1 of 2, of voor zover het betreffende bedrijf in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een detailhandelsbedrijf, niet zijnde een supermarkt met een bedrijfsvloeroppervlak groter dan 150 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding "tuincentrum", uitsluitend voor een tuincentrum, hoveniersbedrijf en kwekersbedrijf;
- c. bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Detailhandel" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functie;
- b. bij de bedrijfsgebouwen behorende opslagruimten, bergingen en bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;
- d. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

5.2.2 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub a sub a t/m d genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

5.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub a en b genoemde bouwwerken mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

5.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub c genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

5.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub d genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;

- b. de bijgebouwen moeten zodanig worden gesitueerd dat op het bouwperceel ten hoogste drie vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van het betreffende bijgebouw;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw (i.c. de bedrijfswoning) aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 5.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m, voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en voor vlaggenmasten en licht- en reclamemasten de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming "Detailhandel" wordt in ieder geval begrepen de opslag van consumentenvuurwerk.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en bermen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;
- e. in- en uitritten;
- f. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. een muziektent.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Groen" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- b. toestellen voor sport en spel;
- c. terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging, de waterzuivering en de hemelwaterinfiltratie;

- g. een muziektent, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - muziektent".

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub a genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub b genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub e genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f. de bouwhoogte van de in lid 6.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m;
- g. de bouwhoogte van het in lid 6.2.1 sub g genoemde bouwwerk mag niet meer bedragen dan 8 m.

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

6.3.1 Omgevingsvergunning parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel ten behoeve het gebruik van de gronden voor en van de aanleg van parkeervoorzieningen met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorzieningen uitsluitend bedoeld zijn om de parkeerdruk ter plaatse te ondervangen;
- b. geen onevenredige belemmering voor de verkeersstromen ter plaatse ontstaat;
- c. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu ter plaatse ontstaat;
- d. het parkeren niet doeltreffend op eigen terrein van woningen, of andere functies waar het parkeren bij behoort, gerealiseerd kan worden;
- e. er geen onevenredige aantasting van een structurele groenvoorziening ontstaat;
- f. indien het verhard oppervlak toeneemt, aangegeven wordt op welke wijze wordt voorzien in compenserende maatregelen voor hemelwaterinfiltratie/-berging.

6.3.2 Omgevingsvergunning tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als tuin, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. structureel groen;
- b. een goede woon- en leefsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 7 Horeca

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijf tot en met categorie 1, zoals opgenomen in de tot het plan behorende "Staat van horecabedrijven" en bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Horeca" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functie;

- b. bij de bedrijfsgebouwen behorende opslagruimten, bergingen en bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;
- d. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

7.2.2 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a t/m d genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

7.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a en b genoemde bouwwerken mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

7.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

7.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub d genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de bijgebouwen moeten zodanig worden gesitueerd dat op het bouwperceel ten hoogste drie vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van het betreffende bijgebouw;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw (i.c. de bedrijfswoning) aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m, voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en voor vlaggenmasten en licht- en reclamemasten de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de bestemming "Horeca" wordt in ieder geval begrepen de opslag van consumentenvuurwerk.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Kantoor" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving genoemde functie;
- b. bij de bedrijfsgebouwen behorende opslagruimten, bergingen en bedrijfsbouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen;
- d. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

8.2.2 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub a tot sub d genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60 %, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

8.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub a en b genoemde bouwwerken mag de goothoogte niet meer bedragen dan 6 m en de bouwhoogte niet meer bedragen dan 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

8.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

8.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub d genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de bijgebouwen moeten zodanig worden gesitueerd dat op het bouwperceel ten hoogste drie vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van het betreffende bijgebouw;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw (i.c. de bedrijfswoning) aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub e genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m, voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en voor vlaggenmasten en licht- en reclamemasten de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkruimte voor fysiotherapie' uitsluitend een praktijkruimte voor fysiotherapie met een therapie - annex oefenbad met oefenruimte is toegestaan;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. bijbehorende bewoning en daarbij behorende doeleinden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Maatschappelijk" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel genoemde functies;
- b. bijbehorende fietsenstallingen en bergingen;
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde; met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" tevens mogen worden gebouwd;
- d. één bedrijfswoning;
- e. bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen;
- f. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, tuinmuren, pergola's en beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van de lid 9.2.1 sub a genoemde gebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte", met dien verstande dat voor kerktorens de bestaande goot- en bouwhoogte geldt als maximum.

9.2.3 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de lid 9.2.1 sub a t/m d genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

9.2.4 Gebouwen: fietsenstallingen en bergingen

Voor het bouwen van de lid 9.2.1 sub b genoemde bijbehorende fietsenstallingen en bergingen gelden de volgende bepalingen:

- a. fietsenstallingen mogen zowel binnen als buiten een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub c en f genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat voor pergola's de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m, voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m en voor vlaggenmasten en licht- en reclamemasten de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.2.6 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub d genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. indien de bedrijfswoning een geheel vormt met de bedrijfsbebouwing gelden de bepalingen voor de bedrijfsgebouwen voor het geheel en geldt de bepaling onder b niet;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

9.2.7 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub e genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- b. de bijgebouwen moeten zodanig worden gesitueerd dat op het bouwperceel ten hoogste drie vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, tenzij strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van het betreffende bijgebouw;
- c. de goothoogte van aan het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

Artikel 10 Tuin – Gaarde

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin - Gaarde" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden;
- b. voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Tuin - Gaarde" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. plantenkasjes en verblijven voor huisdieren;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, waterzuivering en hemelwaterinfiltratie;

- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe omvang ten dienste van de bestemming, zoals terreinafscheidingen, voerbakken en waterpompen.

10.2.2 Plantenkasjes en verblijven voor dieren

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub a genoemde plantenkasjes en verblijven voor huisdieren gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bouwwerk worden gerealiseerd;
- b. de oppervlakte per bouwwerk mag niet meer bedragen dan 12 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1% van de oppervlakte daarvan bebouwd .

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 10.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming "Tuin - Gaarde" wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag van mest;
- b. de opslag van goederen en materieel in de openlucht;
- c. het gebruik als paardenbak, tennisbaan en zwembad.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op gronden met de bestemming "Tuin - Gaarde", de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van baggerspecie, grond, puin of afvalmaterialen, voor zover deze van elders zijn aangevoerd;
- b. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, voor zover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, voor zover het bestaande maaiveld met meer dan 0,5 m wordt verlaagd of verhoogd over een groter aaneengesloten oppervlak dan 25 m²;
- d. het aanleggen van verhardingen met een groter aaneengesloten oppervlak dan 100 m²;
- e. het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.4.1 sub a t/m d vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden, voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een vergunning is verleend ingevolge de Ontgrondingenwet;
- c. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. indien en voor zover de Boswet of de gemeentelijke kapverordening van toepassing is.

10.4.3 Criteria

Het bevoegd gezag gaat pas over tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, als bedoeld in lid 10.4.1 sub a t/m d, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat door de beoogde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan te verwachten directe of indirecte gevolgen, de landschappelijke waarden en de natuurwaarden of de mogelijkheden tot het herstel of de ontwikkeling van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

10.4.4 Criteria

De werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 10.4.1 sub e, zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de lucht en/of de bodem niet onevenredig wordt verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard, hetzij door de hoeveelheid, uit het oogpunt van de volksgezondheid, gevaar opleveren voor de bewoners van woningen, welke op de omliggende gronden aanwezig dan wel geprojecteerd zijn.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. afwateringsdoeleinden;
- e. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, mits geen onevenredige aantasting optreedt van het woon- en leefmilieu ter plaatse;
- h. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "garage";
- i. evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Verkeer" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a.abri's;
- b. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- c. terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e. weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g. garageboxen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 11.2.1 sub a t/m f genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;

- e. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f. de bouwhoogte van de in lid 11.2.1 sub g genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.3 Afwijken van de gebruiksregels

11.3.1 Omgevingsvergunning tuin

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in de bestemmingsomschrijving van dit artikel voor het gebruik van de gronden als tuin, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. structureel groen;
- b. een goede woon- en leefsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- b. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan waterpartijen, watergangen en bijbehorende oeverzones;
- c. extensief dagrecreatief medegebruik.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Water" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. overkluizingen ter verbinding van de aangrenzende gronden;
- b. duikers, stuwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

12.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 12.2.1 genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewoning en daarbij behorende doeleinden;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", en met dien verstande dat de vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden", tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden behorend bij de aan de omgeving eigen situering van de bebouwing en de aan de omgeving eigen perceelindeling, waarbij onder cultuurhistorische waarde wordt verstaan: de aan een bouwwerk, een werk of een 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, dat werk of dat gebied heeft gemaakt.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming "Wonen" mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bij de woningen behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- d. ruimten voor een aan huis gebonden beroep en/of een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub a genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de bepalingen zoals deze in de onderstaande tabel zijn opgenomen, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane bouwvorm	Bouwhoogte	Goothoogte	Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (zie ook 13.2.3 en 13.2.4)
specifieke bouwaanduiding - ahr	twee-aaneen of aaneengebouwd	7	3	3
specifieke bouwaanduiding - ar	aaneengebouwd	7	3	3
specifieke bouwaanduiding - av	vrijstaand	7	3	3
specifieke bouwaanduiding - bhr	twee-aaneen of aaneengebouwd	8	4	3
specifieke bouwaanduiding - br	aaneengebouwd	8	4	3
specifieke bouwaanduiding - bv	vrijstaand	8	4	3
Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane bouwvorm	Bouwhoogte	Goothoogte	Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (zie ook 13.2.3 en 13.2.4)
specifieke bouwaanduiding - bvh	vrijstaand of twee-aaneen	8	4	3
specifieke bouwaanduiding - chr3	twee-aaneen of aaneengebouwd	9	6	3
specifieke bouwaanduiding - cr	aaneengebouwd	9	5	3
specifieke bouwaanduiding - cr3	aaneengebouwd	9	6	3
specifieke bouwaanduiding - cv	vrijstaand	9	5	3
specifieke bouwaanduiding - cv3	vrijstaand	9	6	3
specifieke bouwaanduiding - cvh	vrijstaand of twee-aaneen	9	5	3
specifieke bouwaanduiding - cvh3	vrijstaand of twee-aaneen	9	6	3
specifieke bouwaanduiding - dg2	gestapeld	10	7	3

13.2.3 Uitzondering afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Niet van toepassing is het gestelde in lid 13.2.2 ten aanzien van de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien het betreft een gemeenschappelijke perceelsgrens tussen woningen die aan elkaar mogen worden gebouwd.

13.2.4 Bestaande afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag minder bedragen dan in lid 13.2.2 genoemd, indien de bestaande afstand geringer is, met dien verstande dat in dat geval de afstand niet minder mag bedragen dan de bestaande afstand.

13.2.5 Horizontale bouwdiepte

De horizontale bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, de bestaande bouwdiepte maatgevend is.

13.2.6 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub a, b en d genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

13.2.7 Maximum aantal woningen

Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

13.2.8 Bijgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub b genoemde bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat, ter plaatse van de aanduiding "maximale oppervlakte bijgebouwen (m²)", de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- b. het aantal vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3;
- c. bijgebouwen dienen tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. indien het een aangebouwd bijgebouw aan een hoofdgebouw betreft is het gestelde in sub e niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m.

13.2.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 13.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een webwinkel.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 Bedrijf- en beroep aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”, teneinde een aan huis verbonden beroep of bedrijf, atelier-, opslag- en stallingsruimte en ruimten voor ambachtelijke- en detailhandelsdoeleinden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwvlak tevens aan te wijzen voor de betreffende functie(s);
- b. slechts tot wijziging wordt overgaan indien, voor zover het betreft een aan huis verbonden beroep of bedrijf, de woonfunctie over tenminste 40% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwvlak gehandhaafd blijft en, voor zover het betreft atelier-, opslag- en stallingsruimte en ruimten voor ambachtelijke- en detailhandelsdoeleinden, de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwvlak gehandhaafd blijft;
- c. bij de wijziging aard en omvang van de betrokken nevenactiviteit nader worden aangeduid;
- d. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de betreffende activiteit op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. behoudens in- en uitladen, geen activiteiten op het open erf en/of in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;
- f. op het bij de betreffende woning behorende open erf geen uitstalling of buitenopslag van goederen ten behoeve van de betreffende activiteit mag plaatsvinden;
- g. de betreffende activiteit door haar aard en visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantast;
- h. voor zover het betreft detailhandelsdoeleinden, deze uitsluitend zijn toegestaan als een ondergeschikte nevenactiviteit bij een overigens volgens dit lid toegestane activiteit;
- i. voor zover het betreft ambachtelijke doeleinden, deze activiteit behoort tot een bedrijf, dat in vergelijking met bedrijven die in de tot het plan behorende “Staat van bedrijfsactiviteiten” tot categorie 1 of 2 behoren, niet in meerdere mate een blijvend onevenredige afbreuk doet aan het woon- of leefmilieu;
- j. op het in sub a bedoelde bouwvlak, onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken, tevens ruimten gebouwd mogen worden voor de in sub a bedoelde functies;
- k. bij de bouw van de in sub i bedoelde ruimten de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht genomen moeten worden.

Artikel 14 Leiding – Gas

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding - Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport van gas door een gasleiding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming “Leiding - Gas” mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

14.2.2 Maximale bouwhoogte

Voor het bouwen van de in lid 14.2.1 bedoelde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

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

14.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op gronden met de bestemming "Leiding - Gas" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden welke direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van, van elders aangevoerde, grond, puin of afvalmaterialen;
- b. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een productieboomgaard, een zacht-fruitopstand, een (boom)kwekerij of een windsingel;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- f. buis- en kabelleidingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden.

14.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden binnen het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering en bodemexploitatie;
- c. werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door het bevoegd gezag is medegedeeld dat deze werken of werkzaamheden, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt vereist;
- e. werken en werkzaamheden welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

14.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in lid 14.4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de betrokken leidingbeheerder, is gebleken dat hierdoor de belangen van de bescherming van de desbetreffende leidingen, of de veiligheid van mensen, dieren en goederen, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 15 Waarde - Archeologisch onderzoekgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen, indien:

- a. het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 30 m² voor zover de bouw van bouwwerken plaats vindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
- b. het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m² voor zover de bouw van bouwwerken plaats vindt op grotere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
- c. het bouwwerken betreft waarvan de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 30 cm; OF
- d. het bouwwerken betreft met geen grotere oppervlakte dan 1000 m²;
- e. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
- f. het bouwwerk niet meer dan 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw is gesitueerd; of
- g. het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

15.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden/-banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan:
 - 1. 1000 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";

2. 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- c. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- e. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- f. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

15.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 15.4.1, kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 16 Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan voor de andere voor deze gronden aangegeven bestemmingen, indien:

- a. het bouwwerk betreft met geen grotere oppervlakte dan 30 m² voor zover de bouw van de bouwwerken plaats vindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
 - b. het bouwwerk betreft met geen grotere oppervlakte dan 100 m² voor zover de bouw van de bouwwerken plaats vindt op een grotere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
 - c. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid;
 - d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand gebouw;
- of:
- e. het betreft bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld door het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

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

16.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden/-banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld of werken en werkzaamheden die geen grotere oppervlakte betreffen dan:
 1. 100 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
 2. 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaats vinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als "Waarde - Archeologisch waardevol gebied";
- b. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- c. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- e. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- f. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

16.4.3 Verlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 16.4.1, kan alleen worden verleend, indien uit een nader onderzoek is gebleken dat hierdoor de archeologische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze archeologische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld.

Artikel 17 Waarde – Cultuurhistorie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden.

17.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 voor de bouw van bouwwerken, indien en voor zover deze zijn toegestaan voor de in de bestemmingsomschrijving van dit artikel bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, en gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken dat hierdoor het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied niet blijvend onevenredig wordt aangetast.

17.3.2 Criteria

Indien op grond van lid 17.3.1 bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken dienen tevens de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de hoofdnokrichting van hoofdgebouwen dient overeenkomstig de bestaande hoofdnokrichting te zijn;
- b. de hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap waarvan de dakhelling overeenkomstig de bestaande dakhelling dient te zijn;
- c. voor het bouwen van hoofdgebouwen mag de bouwhoogte, respectievelijk de goothoogte niet meer dan 0,5 m afwijken van de bestaande bouwhoogte respectievelijk goothoogte; het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en de goothoogte volgens de bestemmingsbepalingen van de eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen, blijven daarbij buiten toepassing;

met dien verstande dat van het bovenstaande kan worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde ter plaatse, de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft gegeven.

17.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.4.1 Verbod

Het is verboden op gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorie" een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

17.4.3 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 17.4.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 18 Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de bestaande hoofdgebouwen.

18.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie karakteristiek' het karakteristieke hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag.

18.2.2 Uitzonderingen

Het onder 18.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

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

18.2.3 Criteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een hoofdgebouw betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

18.2.4 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 18.2.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

BIJLAGE 4 ALGEMENE REGELS

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

20.1 Situering gebouwen

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

20.2 Situering woningen

Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden.

20.3 Omgevingsvergunning bouwen buiten bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 20.2, ten behoeve van het niet bouwen in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak, indien en voor zover de overschrijding van de betreffende bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m en de terugplaatsing ten opzichte van die bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c. gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d. gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. geen groter vloeroppervlak dan 60 m² ten behoeve van bed & breakfast in beslag wordt genomen;
- c. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor bed & breakfast;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

22.2 Erkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak mits de overschrijding van bouwgrens niet meer bedraagt dan 1,5 m, in geval de erker aan de wegzijde van het bouwvlak wordt gebouwd, de afstand tot de bestemmingsgrens tenminste 2 m dient te bedragen en de erker ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd, in beslag neemt.

22.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van meerdaagse evenementen, waaronder worden verstaan kermissen, jaarmarkten, tentfeesten en daarmee vergelijkbare evenementen.

22.4 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

22.5 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de verbouw van een woning in verband met het verlenen van mantelzorg, indien en voor zover:

- a. er, ingeval er geen ouder/kind relatie is, sprake is van een vastgestelde medische indicatie;
- b. de verbouw noodzakelijk is om te voorzien in de behoefte aan inwoning ten behoeve van mantelzorg;
- c. de inwoning plaats vindt in het hoofdgebouw en geen groter vloeroppervlak in beslag neemt dan 75 m²;
- d. er sprake is van een gemeenschappelijke entree;
- e. het verbouwde gedeelte voor inwoning technisch/functioneel altijd weer bij de oorspronkelijke woning kan worden betrokken;
- f. indien in voldoende mate aangetoond kan worden dat geen (volledig) gebruik kan worden gemaakt van de woning, mag naast of in plaats van inwoning door verbouw van de woning ook inwoning plaats vinden in een bestaand bijgebouw, mits voldaan wordt aan het volgende:
 1. de vloeroppervlakte in gebruik ten behoeve van mantelzorg mag niet meer bedragen dan 60 m²,
 2. de afstand van het bijgebouw tot de woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
 3. de getroffen functionele voorzieningen worden na afloop van het gebruik verwijderd.

22.6 Monumenten

22.6.1 Omgevingsvergunning herstel / herbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de instandhouding, dan wel het herstel of de herbouw van bouwwerken, indien en voor zover de instandhouding, dan wel het herstel of de herbouw, noodzakelijk is om te voldoen aan het bepaalde in de Monumentenwet, dan wel de gemeentelijke Monumentenverordening.

22.6.2 Omgevingsvergunning bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken op een erf dat behoort bij een Rijks- of gemeentelijk monument, mits:

- a. de bouwwerken een meerwaarde geven aan de (het) aanwezige (ensemble van) monumentale bebouwing;
- b. alle niet bij het monumentale karakter passende bebouwing wordt gesloopt;
- c. de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord en een positief advies heeft gegeven.

22.6.3 Omgevingsvergunning extra woning monument/ karakteristiek pand

Het bevoegd gezag kan, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de realisering van één extra woning, indien en voor zover:

- a. de extra woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande inhoud van een gebouw dat tevens is aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument overeenkomstig de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening, dan wel is aan te merken als karakteristiek en wordt gerealiseerd met als oogmerk de karakteristiek van het desbetreffende gebouw in stand te houden, dan wel te herstellen, en;
- b. de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

22.7 Omgevingsvergunning extra woning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de realisering van één extra woning, indien en voor zover:

- a. de extra woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woning met een grotere inhoud dan 1000 m³, en;
- b. de extra woning een inhoud heeft van tenminste 300 m³.

22.8 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

22.9 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
- b. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;
- d. er vindt geen milieubelemmering plaats voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid;
- f. er ontstaat geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Archeologische waarden

23.1.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" of "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern", waarbij de bestemming geheel of gedeeltelijk vervalt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

23.1.2 Toevoegen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden alsnog worden bestemd tot "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied" of "Waarde - Archeologisch onderzoekgebied historische kern", indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

23.2 Nieuwe woningen

23.2.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1 (Prinses Beatrixstraat 23)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 1", met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 2 vrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van de hoofdgebouwen dienen te passen bij het van oorsprong aanwezige cultuurhistorische karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat geen hogere goothoogte dan 5 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m zal worden opgenomen;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.2.2 wro-zone - wijzigingsgebied 2 (Spireastraat)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 2", met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van het hoofdgebouw dient te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat geen hogere goothoogte dan 3 m en geen hogere bouwhoogte dan 7 m zal worden opgenomen;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en

- de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.2.3 wro-zone - wijzigingsgebied 4 (Prinses Beatrixstraat 31a)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 4”, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van 2 halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van de hoofdgebouwen dienen te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat geen hogere goothoogte dan 5 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m zal worden opgenomen;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.2.4 wro-zone - wijzigingsgebied 5a (Prinses Beatrixstraat/ Burgemeester Verbrughweg)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 5a”, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van het hoofdgebouw dient te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat geen hogere goothoogte dan 6 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m zal worden opgenomen;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;

- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.2.5 wro-zone - wijzigingsgebied 5b (Burgemeester Verbrughweg)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 5b”, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van 2 halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van de hoofdgebouwen dienen te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat geen hogere goothoogte dan 5 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m zal worden opgenomen;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.2.6 wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Prinses Beatrixstraat)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 6”, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van de bouw van 2 halfvrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. de kavelindeling en richting van het hoofdgebouw dient te passen bij het van oorsprong aanwezige karakter van de omgeving;
- b. op eigen erf voorzien wordt in tenminste 1 parkeerplaats per woning;
- c. in het wijzigingsplan een bouwvlak wordt aangegeven, waarbij een verantwoorde ruimtelijke samenhang met de naastgelegen percelen in acht wordt genomen;
- d. in het wijzigingsplan, voor zover noodzakelijk, nadere voorschriften zullen worden opgenomen overeenkomstig de bepalingen in dit plan, met dien verstande dat voor de voorzijde van de woning geen hogere goothoogte dan 3 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m zal worden opgenomen, en voor de achterzijde van de woning geen grotere goothoogte dan 6 m en geen hogere bouwhoogte dan 9 m;
- e. van deze bevoegdheid slechts gebruik gemaakt wordt indien aannemelijk is dat de te bouwen woningen rechtstreeks voorzien in de plaatsgebonden woningbehoefte, en de planwijziging betrekking heeft op een bouwinitiatief dat past binnen de prioriteiten van het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. in het wijzigingsplan inzicht wordt gegeven in de uitkomsten van onderzoek naar bodemverontreiniging, archeologische waarden, natuur en landschap, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en regenwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- g. de woning mag geen belemmering vormen voor bedrijfsactiviteiten in de omgeving;

- h. van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt kan worden indien met de ontwikkelende partij sluitende afspraken ten aanzien van de financieel- economische uitvoerbaarheid zijn gemaakt of een exploitatieplan is vastgesteld.

23.3 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

BIJLAGE 5 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

24.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- c. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- d. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 24.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 24.1.1 met maximaal 10 %.

24.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 24.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

24.2.1 Algemeen

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

24.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 24.2.1, 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.

26.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 26.2.1, 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.

26.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 26.2.1 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 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan [NAAM BESTEMMINGSPAN]