

Keulseweg 16, 5953HK REUVER (45060)



Tussenwoning



## Beschrijving

het woonhuis met ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden

## Veilinginfo

|             |                                                                                                                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status      | Gegund                                                                                                                                                                                   |
| Veiling     | Nederland (internet-only) donderdag 10 december 2020                                                                                                                                     |
| Inzet       | donderdag 10 december 2020 vanaf 10:30                                                                                                                                                   |
| Afslag      | donderdag 10 december 2020 vanaf 10:30                                                                                                                                                   |
| Kantoor     | Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen<br>Akerstraat 138<br>6417 BR HEERLEN<br>T: 045 560 98 70<br>F: 045 571 15 50<br>E: <a href="mailto:info@zuydnotarissen.nl">info@zuydnotarissen.nl</a> |
| Behandelaar | Chantal Smeets                                                                                                                                                                           |

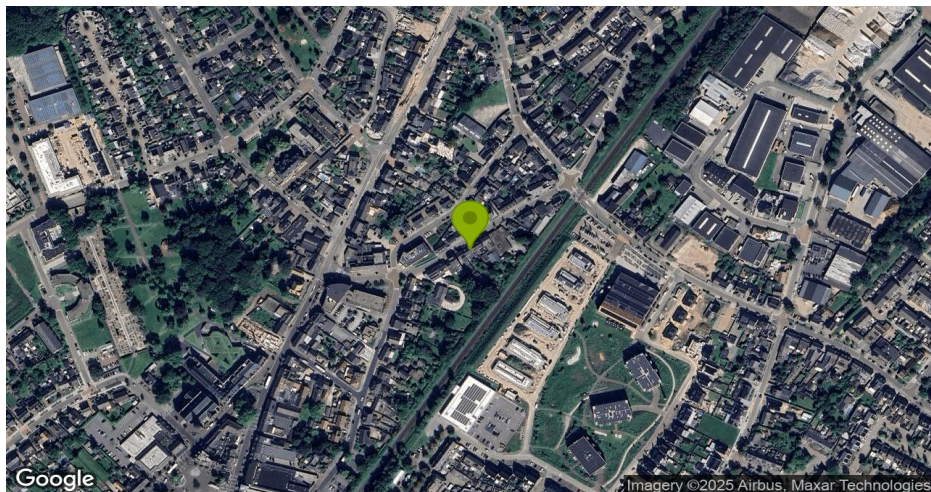
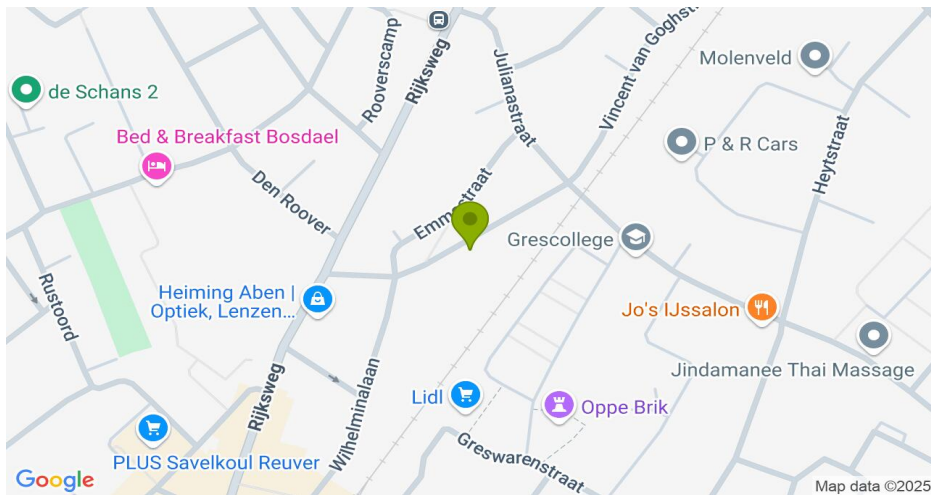
## Objectinfo

|                         |                                                       |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Tussenwoning                                          |
| Bezichtiging            | Niet mogelijk                                         |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                          |
| Gebruik                 | Onbekend                                              |
| Kadastrale omschrijving | gemeente Beesel, sectie B nummer 2805, groot 3.10 are |

## Financieel

|                          |                                                                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lasten                   |                                                                                                                                             |
| Inzetpremie              | 1% voor rekening van verkoper                                                                                                               |
| Indicatie kosten veiling | € 4.767,00 (per 02-11-2020 om 16:33 uur)<br>excl. overdr. bel. en evt. ontruimingskosten (geschat € 1.500,00) (per 02-11-2020 om 16:33 uur) |

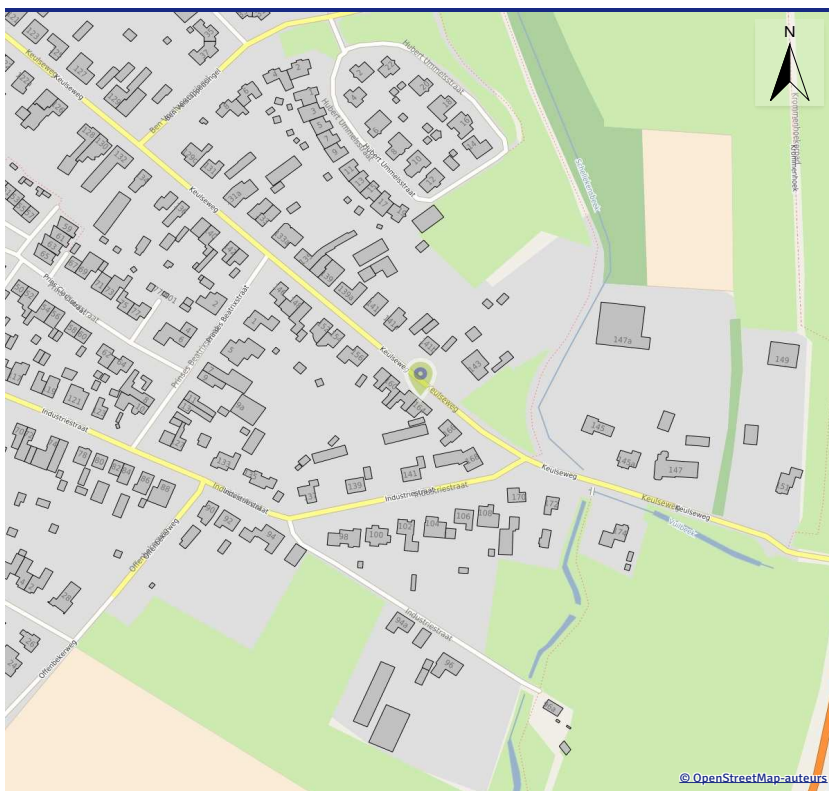




# Bijlage

45060\_bestemmingsrapport Keulseweg16 Reuver.pdf

# Bestemmingsrapport



**Kenmerk** Keulseweg 164, 5953HP Reuver  
**Datum** 02-11-2020

## Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

# Bestemmingsrapport

**Kenmerk**                      Keulseweg 164, 5953HP Reuver  
**Datum**                        02-11-2020



## Informatie

| Gebouwenadministratie gemeente |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Identificatie gebouw           | 0889100000259379 |
| Type                           | Pand             |
| Gebouw status                  | Pand in gebruik  |
| Oppervlakte grondvlak          | 92,1 m²          |
| Bouwjaar                       | 1971             |
| Aantal verblijfsobjecten       | 1                |
| Aantal gebruiksdoelen          | 1                |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Identificatie gekozen verblijfsobject | 0889010000272434           |
| Status                                | Verblijfsobject in gebruik |
| Gebruiksdoel                          | woonfunctie                |
| Vloeroppervlak                        | 149,00 m²                  |
| Adres                                 | Keulseweg 164              |
| Postcode                              | 5953HP                     |
| Plaats                                | Reuver                     |

| Bestemmingsplan   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Naam plan         | Bebouwde gebieden Beesel        |
| Type plan:        | bestemmingsplan                 |
| Planstatus        | vastgesteld                     |
| Overheid          | gemeente Beesel                 |
| IMRO-idn          | NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04 |
| Datum vastgesteld | 20-06-2016                      |
| Enkelbestemming   | Wonen (art. 25)                 |
| Dubbelbestemming  | Waarde - Archeologie 2          |
| Bouwaanduiding    | niet van toepassing             |

## Bestemmingsrapport

Kenmerk

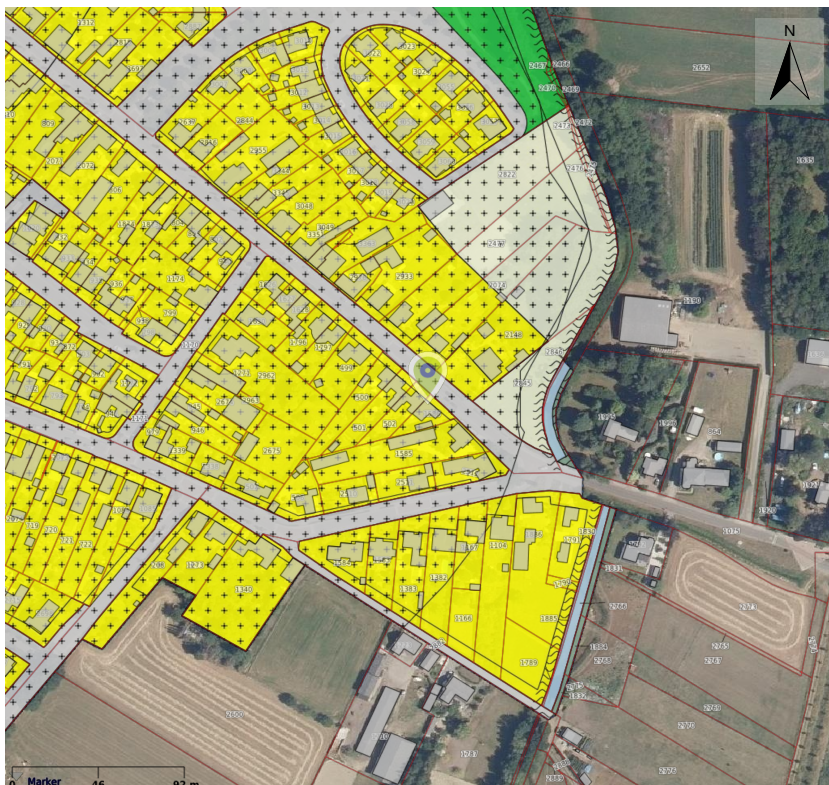
Keulseweg 164, 5953HP Reuver

Datum

02-11-2020



## Visualisatie



# Bestemmingsrapport

Kenmerk                      Keulseweg 164, 5953HP Reuver  
Datum                        02-11-2020



## Legenda

### Bestemmingsplan

#### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

#### Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

#### Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

#### Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

#### Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

#### Functieaanduiding

- Functieaanduiding

#### Bouwvlak

- Bouwvlak

#### Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

#### Maatvoering

- Maatvoering

#### Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

### Kadastrale grenzen

#### Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

#### Perceelnummers

- Perceelnummer

#### Bijpijlen

- Bijpijlen

## Bebouwde gebieden

### Inhoud

|                                                    |  |
|----------------------------------------------------|--|
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels                      |  |
| Artikel 1 Begrippen                                |  |
| Artikel 2 Wijze van meten                          |  |
| Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels                      |  |
| Artikel 3 Agrarisch - Bouwperceel                  |  |
| Artikel 4 Agrarisch - Onbebouwd                    |  |
| Artikel 5 Agrarisch met waarden                    |  |
| Artikel 6 Bedrijf                                  |  |
| Artikel 7 Bedrijf – Nutsvoorziening                |  |
| Artikel 8 Bedrijventerrein                         |  |
| Artikel 9 Centrum                                  |  |
| Artikel 10 Detailhandel                            |  |
| Artikel 11 Dienstverlening                         |  |
| Artikel 12 Gemengd - 1                             |  |
| Artikel 13 Gemengd - 2                             |  |
| Artikel 14 Groen                                   |  |
| Artikel 15 Horeca                                  |  |
| Artikel 16 Kantoor                                 |  |
| Artikel 17 Maatschappelijk                         |  |
| Artikel 18 Maatschappelijk - Begraafplaats         |  |
| Artikel 19 Natuur                                  |  |
| Artikel 20 Recreatie                               |  |
| Artikel 21 Sport                                   |  |
| Artikel 22 Verkeer                                 |  |
| Artikel 23 Verkeer – Spoorweg                      |  |
| Artikel 24 Water                                   |  |
| Artikel 25 Wonen                                   |  |
| Artikel 26 Wonen - Beschermd dorpsgezicht          |  |
| Artikel 27 Leiding - Gas                           |  |
| Artikel 28 Waarde - Archeologie 1                  |  |
| Artikel 29 Waarde - Archeologie 2                  |  |
| Artikel 30 Waarde - Archeologie 3                  |  |
| Artikel 31 Waarde - Beschermd dorpsgezicht         |  |
| Artikel 32 Waterstaat – Beschermingszone watergang |  |
| Artikel 33 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed    |  |
| Artikel 34 Waterstaat – Waterbergingsgebied        |  |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels                        |  |
| Artikel 35 Anti-dubbeltregel                       |  |
| Artikel 36 Algemene bouwregels                     |  |
| Artikel 37 Algemene gebruiksregels                 |  |
| Artikel 38 Algemene aanduidingsregels              |  |
| Artikel 39 Algemene afwijkingsregels               |  |

[Artikel 40 Algemene wijzigingsregels](#)

[Artikel 41 Overige regels](#)

[Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels](#)

[Artikel 42 Overangerecht](#)

[Artikel 43 Slotregel](#)

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' met identificatienummer NL.IMRO.0889.bebouwdgebied-VA04 van de gemeente Beesel.

**bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**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.

**aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**aan-huis-gebonden bedrijvigheid:**

- a. het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
- b. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk;

dat door zijn beperkte omvang in een woning met bijbehorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**aan-huis-gebonden beroep:** het aan huis uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten door zijn beperkte omvang binnen de woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Deze diensten kunnen betrekking hebben op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

**agrarisch bedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

**antenne:**

een constructie bestaande uit een mast, een ontvang- en zenddraad of een stelsel van draden, danwel een schotel bestemd voor (tele)communicatiedoeleinden;

**archeologisch deskundige:**

een deskundige op het gebied van de archeologie en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

**archeologisch onderzoek:**

onderzoek verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling. Dit bedrijf moet beschikken over over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet, of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning hebben van de minister van OCW). Het onderzoek moet zijn uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA). Het bevoegd gezag moet het programma van eisen voorafgaand aan het onderzoek goedkeuren.

**archeologisch onderzoeksgebied:**

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde. Dit kan zijn een lage, middelhoge of hoge archeologische (verwachtings-)waarde. Deze waarde is toegekend op grond van de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**archeologische verwachtingswaarde:**

de aan een gebied toegekende verwachtingswaarde in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten (resten uit het verleden).

**archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten (menselijke sporen en of vondsten uit het verleden).

**archeologisch waardevol gebied:**

gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied, gedane vondsten en/of voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

**atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar.

**bebouwing:**

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

**bed en breakfast:**

een voorziening voor overnachting met het serveren van ontbijt, als toeristisch-recreatieve activiteit, ondergeschikt aan de woonfunctie. Het bieden van overnachtingsmogelijkheid aan personen die tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid verrichten valt niet onder bed & breakfast.

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**bedrijfswoning/dienstwoning:**

een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

**begraafplaats:**

een locatie waar overledenen worden begraven dan wel worden bijgezet in een urnenmuur of urnenveld.

**bepikt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald.

**beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:**

het totale (vloer-)oppervlakte dat wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

**bestaande situatie:**

- a. bebouwing, zoals aanwezig en toegestaan (legaal gerealiseerd) op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig en toegestaan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aande verbonden bouwwerk met een dak.

**bouwen:**

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

**bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. De begane grond is een bouwlaag, kelders en zolders zijn geen aparte bouwlaag.

**bouwperceel:**

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

**bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**bouwvlak:**

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

**bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is.

**caravan:**

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig die bedoeld is voor woon-, dag- of nachtverblijf en bedoeld is om als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook als deze wagen of voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, is hij voor de toepassing van dit plan een caravan.

**carport/overkapping:**

een dakconstructie met maximaal twee tot de constructie behorende wanden.

**culturele voorzieningen:**

voorzieningen voor culturele en ontspannende activiteiten, zoals een bioscoop, museum of theater.

**cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, vanwege het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Dit beeld kan onder andere tot uitdrukking komen in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

**dancing en/of discotheek:**

dansgelegenheid of uitgaansgelegenheid waarbij de muziek doorgaans door een dj wordt samengesteld en afgespeeld.

**detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen voor eigen gebruik of verbruik, dat niet betreft de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een grote oppervlakte voor uitstalling nodig heeft. Hiervan is sprake als minimaal 1.400 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak voor een detailhandelsvestiging nodig is.

**dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

een bedrijf of instelling dat is gericht op het leveren van consument-verzorgende diensten.

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**erker:**

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel.

**functie:**

het gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan dat volgens de regels is toegestaan.

**gebouw:**

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

**geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, waarvoor op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone geldt.

**gestapelde bebouwing:**

één hoofdgebouw met zelfstandige woningen en of woonruimten die zich boven en naast elkaar bevinden.

**hoofdfunctie:**

de functie waarvoor het hoofdgebouw als hoofdzakelijk mag worden gebruikt volgens deze regels.

**hoofdgebouw:**

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**horeca:**

een bedrijf waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

**horeca in categorie 1:**

een bedrijf of instelling waar:

- a. bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;
- b. bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

**horeca in categorie 2:**

- a. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die mede is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings;
- b. inrichtingen waarin een kans- of behendigheidspel wordt uitgeoefend;

seksinrichtingen vallen niet binnen dit begrip.

**kantoor:**

een gebouw of ruimte dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden:

- a. voor derden;
- b. voor (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

**kap:**

een gesloten bovenbeëindiging van een bouwwerk.

**kwetsbaar object:**

een object waarvoor het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting bepaalt.

**leisure:**

toegankelijke voorzieningen en locaties, zowel overdekt als in de openlucht, ten behoeve van cultuur, recreatie, sport of andere vrije tijdsbesteding, met een overwegend groene uitstraling;

**maaienveld:**

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

**maatschappelijke voorzieningen:**

voorzieningen:

- a. voor religieuze, onderwijs-, medische, (semi)-overheids-, sportieve, sociale en welzijnsdoeleinden;
- b. voor onderwijs en overheidsdiensten, welke een min of meer openbaar karakter hebben.

**mantelzorg:**

langdurige zorg (langer dan drie maanden of meer dan acht uur per week) die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevend persoon uit diens directe omgeving waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie. Mantelzorg is onbetaald en daarbij wordt de normale (gebruikelijke) zorg in zwaarte en/of intensiteit aanmerkelijk overschreden.

**monument:**

alle zaken die op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen tot Rijks- of gemeentelijk monument.

**monumentencommissie:**

commissie die op grond van artikel 15 van de Monumentenwet 1988 het college van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging adviseert over de toepassing van:

- a. de Monumentenwet 1988;
- b. de erfgoedverordening;
- c. het monumentenbeleid inclusief archeologiebeleid.

**ondergeschikte detailhandel:**

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die verband houden met de in de regels toegestane bedrijfsactiviteiten.

**overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**pension:**

deel van een woning of daarbij behorend gebouw met als doel het met het oog op recreatie aan 5 of meer personen op ten minste 2 en maximaal 10 kamers verstrekken van logies voor langere of kortere tijd. Met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/ of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaakfunctie.

**prostitutie:**

het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten of handelingen.

**risicovolle inrichting:**

een inrichting waarvoor het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico geeft of risico-afstand voor het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

**seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is:

- a. seksuele handelingen worden verricht;
- b. vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Deze regels verstaan onder een seksinrichting in ieder geval: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parencub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

**standplaats:**

een stuk grond aangewezen voor het bouwen van één woonwagen met bijbehorende voorzieningen.

**stedenbouwkundig beeld:**

het beeld dat is bepaald door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's inclusief de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen of gevormde ruimte(n).

**terras:**

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

**tuincentrum:**

detailhandel waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden.

**verkoopvloeroppervlakte (vvo):**

- a. bruto verkoopvloeroppervlakte: de totale vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging, welke bestemd is voor de verkoop en uitstalling van goederen. Hieronder vallen ook de etalageruimte en ruimte achter de toonbank.
- b. netto verkoopvloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte van een bedrijfsvestiging minus de oppervlakte van magazijnen en overige ruimten die niet voor de rechtstreekse verkoop zijn ingericht.

**voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

**waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, inflaten en voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater.

**werk:**

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

**woonwagen:**

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

#### Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

##### **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

deze wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

##### **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken, gemeten buitenwerks en 1 m boven peil.

##### **bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd. Dit wordt uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat ligt:

- a. binnen de bestemming;
- b. binnen een in de planregels aangeduid gedeelte van die bestemming.

##### **bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

##### **Bovenkant Spoorstaaf (BS):**

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

##### **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

deze wordt gemeten tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 m boven peil. De grootste maat bepalend is daarvoor bepalend.

##### **dakhelling:**

deze wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

##### **goothoogte van een bouwwerk:**

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

##### **Inhoud van een bouwwerk:**

deze wordt gemeten 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.

##### **oppervlakte van een bouwwerk:**

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

##### **peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst is dit de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen is dit de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

## Artikel 3 Agrarisch - Bouwperceel

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Bouwperceel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. bedrijfswoningen;
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. horeca-activiteiten inclusief een terras ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. verkoop van zelfvoortgebrachte of streekeligen producten;
- h. wegen en paden;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.

#### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- b. De voorgevel van bedrijfsgebouwen wordt minimaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens gebouwd.

#### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b. De voorgevel van een bedrijfswoning mag in de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens worden geplaatst of tot een afstand van maximaal 2 m daarachter.
- c. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 m zijn.
- d. De breedte van een bedrijfswoning moet minimaal 5,4 m zijn.
- e. De diepte van een bedrijfswoning mag maximaal 14 m zijn.
- f. De inhoud van een bedrijfswoning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

#### 3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een bedrijfswoning worden uitgebreid dan wel mag per bedrijfswoning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn.
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;

2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de bouwwerken mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitoefenende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

### 3.3.2 Verkoop zelfvoortgebrachte of streekelgen producten

Verkoop van de zelfvoortgebrachte en/of streekelgen producten is toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit tot een maximale oppervlakte van 25% van het vloeroppervlak van de totale bestaande bebouwing, tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.

### 3.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundig inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuysvestingsplan (RVP) of regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## Artikel 4 Agrarisch - Onbebouwd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- b. behoud, ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone';
- c. behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';
- d. volkstuinen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 1 m zijn.

## Artikel 5 Agrarisch met waarden

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een duurzaam agrarische grondgebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. de bescherming van natuurlijke waarden van de aangrenzende natuur- en bosgebieden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 1 m mag zijn;

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

### 5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verharren of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven van watergangen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het scheuren van grasland;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

### 5.3.2 Uitzonderingen

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeiën uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

### 5.3.3 Toelaatbaarheid

De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

## Artikel 6 Bedrijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- b. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met vulpunt lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- d. bedrijfswoningen;
- e. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- g. webwinkels;
- h. opslag en uitstalling;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.

#### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- b. De voorgevel van bedrijfsgebouwen wordt maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens gebouwd.

#### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal 1 woning toegestaan.
- c. De voorgevel van een bedrijfswoning mag in de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens worden geplaatst of tot een afstand van maximaal 2 m daarachter.
- d. De goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een bedrijfswoning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een bedrijfswoning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de bedrijfswoning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

#### 6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een bedrijfswoning worden uitgebreid dan wel mag per bedrijfswoning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden aangebouwd;
  - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  - 4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  - 1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  - 3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  - 4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  - 6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  - 7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  - 8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  - 9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  - 11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  - 12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  - 13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  - 14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

#### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.

- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  - 1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  - 2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 6.3.2 Ondergeschikte detailhandel

Ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf is toegestaan. De totale verkoopvloeroppervlakte mag 10% van de totale totale bedrijfsvloeroppervlakte zijn, tot maximaal 500 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 6.3.4 Strijdig gebruik

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

- a. geluidsoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

#### 6.3.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.1 onder a en 6.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

## 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## Artikel 7 Bedrijf – Nutsvoorziening

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsmatige doeleinden in de vorm van nutsdoeleinden, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening, alsmede drinkwaterwinning en zuivering van afvalwater en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. opslag en uitstalling;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 m zijn.

## Artikel 8 Bedrijventerrein

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de:
  1. milieucategorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 2';
  2. milieucategorieën 2 en 3.1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';

3. milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- b. een kermisoverwinteringslocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', met dien verstande dat het gebruik als kermisoverwinteringslocatie uitsluitend is toegestaan in de periode oktober tot en met april en waarbij een maximum van 3 kermiswoonwagens is toegestaan en verder overige kermiswagens en de opslag en/of stalling van kermisattributen;
  - c. een fruit- en levensmiddelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fruit- en levensmiddelenbedrijf';
  - d. een bedrijf in de metaalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalindustrie';
  - e. een bedrijf in de staalindustrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalindustrie';
  - f. een bedrijf in de keramische industrie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keramische industrie';
  - g. een metaalgietery ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalgietery';
  - h. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
  - i. een staalconstructiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf';
  - j. een machinebouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinebouw';
  - k. een meubelstofeerderij, -makerij, -spuiterij, en lijmspuiterij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelstofeerderij';
  - l. een verzinkerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzinkerij';
  - m. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
  - n. het rode kruis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rode kruis';
  - o. een tuincentrum, inclusief de opslag van giftige stoffen ten behoeve van de landbouw en de opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - p. horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - q. een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
  - r. een uitvaartcentrum ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
  - s. een sportcentrum ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - t. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
  - u. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - v. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
  - w. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
  - x. webwinkels;
  - y. opslag en uitstalling;
  - z. parkeervoorzieningen;
  - aa. wegen en paden;
  - ab. tuinen, erven en verhardingen;
  - ac. groenvoorzieningen;
  - ad. groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermd groen';
  - ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een bedrijfskavel/bouwperceel mag maximaal 7.500 m<sup>2</sup> zijn.
- b. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag maximaal 80% zijn.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie', mogen geen gebouwen en/of bouwwerken worden opgericht voor kermisdoeleinden.

### 8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bedrijfsgebouwen tot perceelsgrenzen moet minimaal 3 m zijn.
- b. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 8.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.
- c. Per bedrijfsperceel is maximaal 1 bedrijfswoning of woning toegestaan.
- d. De goothoogte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 6 m zijn.
- e. De breedte van een (bedrijfs)woning moet minimaal 5,4 m zijn.
- f. De diepte van een (bedrijfs)woning mag maximaal 14 m zijn.
- g. De inhoud van de (bedrijfs)woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de (bedrijfs)woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrems mag een (bedrijfs)woning worden uitgebreid dan wel mag per (bedrijfs)woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrems met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtname van het bepaalde in 9.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 8.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:

1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **8.2.2** onder a voor het bouwen in de perceelsgrens, met dien verstande dat:
  1. het uit bedrijfsmatig en/of bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
  2. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt verstoord;
  3. de brandveiligheid gewaarborgd is.
- b. **8.2.2** onder b en c voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits geen belemmeringen van stedenbouwkundige aard optreden.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 8.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 8.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidsoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf;

- c. opslag buiten het bouwvlak met uitzondering van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans;
- f. kamerverhuur van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen.

#### 8.4.4 Afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' zijn uitsluitend groenvoorzieningen en/of geluidwerende voorzieningen toegestaan en deze dienen in stand te worden gehouden.

#### 8.4.5 Parkeervoorzieningen

Het aantal parkeerplaatsen per bedrijf dient ten minste 1,65 pp/100 m<sup>2</sup> b.v.o. te bedragen dan wel 0,8 pp per 100 m<sup>2</sup> indien het aantal arbeidsplaatsen minder bedraagt dan 2 per 100 m<sup>2</sup> en deze op eigen terrein worden gerealiseerd en gebruikt.

#### 8.4.6 Volumieuze detailhandel

Het verkoopvloeroppervlak van een detailhandelsvestiging in volumieuze goederen mag, in afwijking van artikel 8.1, niet minder zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>)' is aangegeven.

#### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 8.18.1 voor een groothandel met particuliere verkoop ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- b. 8.1 onder b en 8.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- c. 8.4.3 onder b om een risicovolle inrichting toe te staan, met dien verstande dat:
  - 1. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - 2. met de toepasselijke richtwaarden voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.

#### Artikel 9 Centrum

##### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. kantoren;
- c. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen religieuze en culturele voorzieningen;
- f. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
- g. wonen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- h. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- i. webwinkels;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. wegen en paden;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

## 9.2 Bouwregels

### 9.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak
- b. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

### 9.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen moeten met één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 3 bouwlagen zijn.
- c. De goothoogte mag maximaal 9 m zijn.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c mag de bouwhoogte ter plaatse van Pastoor Vranckenlaan 32/34 maximaal 2 bouwlagen zijn en mag de goothoogte maximaal 6 m zijn.
- e. Hoofdgebouwen moeten over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 20° moet zijn en maximaal 45° mag zijn.

### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel wordt achter de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwd.
- b. De afstand tussen een garage en de bestemming 'Verkeer' moet minimaal 4 m zijn.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 75 m<sup>2</sup> zijn.
- d. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 9.2.4 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eén gevel wordt tot maximaal 2 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens geplaatst.
- b. Voor grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
  2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
  3. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
  4. De inhoud moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn.
  5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft.
- c. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
  2. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
  3. De inhoud per woning moet minimaal 165 m<sup>3</sup> zijn.
  4. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.

### 9.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;

- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  - 1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  - 3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  - 4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  - 6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  - 7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  - 8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  - 9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  - 11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  - 12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  - 13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  - 14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m<sup>2</sup> zijn.
  - 2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

#### 9.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

#### 9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 9.2.3 onder a voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- b. 9.2.5 onder c voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen op het aangrenzende bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
  - 1. het bijbehorende bouwwerk alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre';
  - 2. het stedenbouwkundig inpasbaar is;
  - 3. de diepte maximaal 4 m mag zijn;

4. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  5. het bouwwerk met een plat dak afgedekt wordt;
  6. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
  7. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
- c. 9.2.2 onder b voor maximaal 4 bouwlagen, met dien verstande dat het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- d. 9.2.2 onder d voor maximaal 3 bouwlagen ter plaatse van Pastoor Vranckenlaan 32/34, met dien verstande dat:
1. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
  2. de goothoogte maximaal 9 m mag zijn;
  3. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

### 9.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

### 9.5.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

### 9.5.3 Strijdig gebruik

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

### 9.5.4 Detailhandel

Voor de uitoefening van detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Detailhandel mag uitsluitend op de begane gronde worden uitgeoefend, behoudens bestaande detailhandel op de verdieping(en) op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- b. Een nieuwe supermarkt is niet toegestaan;

- c. De verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag maximaal 600 m<sup>2</sup> zijn. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 25% worden uitgebreid.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de netto verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt maximaal 1.500 m<sup>2</sup> mag zijn.

#### 9.5.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag de omvang van horecavoorzieningen niet meer bedragen dan op het tijdstip van ter visie legging van het bestemmingsplan legaal aanwezig is.

#### 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 9.1 onder c om nieuwe horecavestigingen en/of uitbreiding van bestaande vestigingen toe te laten met dien verstande dat:
  - 1. het horeca in maximaal categorie 1 mag zijn;
  - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> per pand mag zijn;
  - 3. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
  - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - 5. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
- b. 9.1 onder f en 9.5.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

#### 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 9' het bouwvlak te vergroten, met dien verstande dat:

- a. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 75%;
- a. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### Artikel 10 Detailhandel

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. opslag en uitstalling;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

#### 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 10.3 Specifieke gebruiksregels

##### 10.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitoefenende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

##### 10.3.2 Verkoopvloeroppervlakte

De bestaande netto verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 30% worden uitgebreid.

##### 10.3.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;

- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 10.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

#### 10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### Artikel 11 Dienstverlening

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 11.2 Bouwregels

##### 11.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

##### 11.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

##### 11.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is per bouwperceel maximaal 1 woning toegestaan.

- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- c. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
- d. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
- e. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

#### 11.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning mag worden aangebouwd;
  - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  - 4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  - 1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  - 3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  - 4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  - 6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  - 7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  - 8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  - 9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  - 11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  - 12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  - 13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  - 14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  - 15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtname van het bepaalde in 11.2.1 onder b.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

#### 11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 11.3 Specifieke gebruiksregels

#### 11.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m² per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m² per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 11.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

#### 11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### Artikel 12 Gemengd - 1

##### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;

- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- c. webwinkels;
- d. detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen;
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. cultuur en ontspanning;
- j. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van:
  - 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
  - 2. risicovolle inrichtingen;
  - 3. erotisch getinte bedrijven;
- k. opslag en uitstalling;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 60% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

### 12.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 12.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven.
- b. Voor grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
  - 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
  - 3. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
  - 4. De inhoud moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn.
  - 5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft.
- c. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
  - 2. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
  - 3. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
  - 4. De inhoud per woning moet minimaal 165 m<sup>3</sup> zijn.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.

#### 12.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 12.2.1 onder b.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m<sup>2</sup> zijn.
  2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

#### 12.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 12.3 Specifieke gebruiksregels

#### 12.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitoefenende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 12.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 12.3.3 Detailhandel

Voor de uitoefening van detailhandel gelden de volgende bepalingen:

- a. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte per vestiging maximaal 600 m<sup>2</sup> mag zijn. De bestaande verkoopvloeroppervlakte mag eenmalig met maximaal 25% worden uitgebreid.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mag de bestaande netto verkoopvloeroppervlakte van de supermarkt met maximaal 30% worden uitgebreid.

#### 12.3.4 Kantoor

Binnen deze bestemming zijn kantoren toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging maximaal 500 m<sup>2</sup> mag zijn.

#### 12.3.5 Strijdig gebruik

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

- a. geluidsoneringsplichtige inrichtingen;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. seksinrichtingen.

#### 12.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.1 onder j en lid 12.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

## Artikel 13 Gemengd - 2

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. tevens een kookstudio ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio';
- d. opslag van vuurwerk ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- e. wonen ter plaatse van op het tijdstip van ter visie legging van het bestemmingsplan aanwezige woningen;
- f. kantoren;
- g. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- h. webwinkels;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd.
- c. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

#### 13.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

#### 13.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- b. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
- c. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
- d. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

#### 13.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrolijn mogen worden gebouwd;

2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;

met in achtneming van het bepaalde in 13.2.1 onder c.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. de oppervlakte per woning mag maximaal 20 m<sup>2</sup> zijn.
  2. de goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

#### 13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 13.3 Specifieke gebruiksregels

#### 13.3.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitoefenende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.

- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

### 13.3.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m² mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  - 1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  - 2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

### 13.3.3 Verkoopvloeroppervlakte

De verkoopvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging mag maximaal de bestaande verkoopvloeroppervlakte zijn.

### 13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 13.3.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.
- b. 13.3.3 voor het eenmalig uitbreiden van de verkoopvloeroppervlakte met maximaal 15% van de bestaande verkoopvloeroppervlakte, met een maximum van 100 m².

### 13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## Artikel 14 Groen

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ondergrondse en/of bovengrondse infiltratievoorzieningen;
- f. verkeersdoeleinden;
- g. nutsvoorzieningen.

## 14.2 Bouwregels

### 14.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte mag maximaal 5 m zijn.

## Artikel 15 Horeca

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in categorie 1 met bijbehorende terrassen;
- b. opslag en uitstalling;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

## 15.2 Bouwregels

### 15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

### 15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. Eén gevel van de gebouwen wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrems.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.

- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

#### 15.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Horeca' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### Artikel 16 Kantoor

##### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- g. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

#### 16.2 Bouwregels

##### 16.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.

##### 16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Eén gevel van de gebouwen wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.

##### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.

- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## Artikel 17 Maatschappelijk

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, onderwijs-, medische, (semi)-overheids-, sportieve, sociale en welzijnsdoelenden;
- b. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- d. webwinkels;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

## 17.2 Bouwregels

### 17.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Eén gevel van de bedrijfsgebouwen en/of de woning wordt geplaatst in dan wel tot maximaal 4 m achter de naar de toegangsweg gekeerde bouwgrens.

### 17.2.2 Hoofdgebouwen, geen woningen zijnde

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, geen woningen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.

### 17.2.3 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is per bouwperceel maximaal 1 woning toegestaan.

- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- c. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
- d. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
- e. De inhoud van de woning (exclusief aangebouwde bouwwerken) moet minimaal 250 m<sup>3</sup> zijn en mag maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.

#### 17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens mag een woning worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk aangebouwd worden, met dien verstande dat:
  - 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  - 2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning mag worden aangebouwd;
  - 3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  - 4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  - 2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag maximaal zijn:
  - 1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  - 2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  - 3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  - 4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  - 6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  - 7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  - 8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  - 9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1100 m<sup>2</sup>;
  - 11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1200 m<sup>2</sup>;
  - 12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1300 m<sup>2</sup>;
  - 13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1400 m<sup>2</sup>;
  - 14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1500 m<sup>2</sup>;
  - 15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1500 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.

#### 17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

#### 17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

vorm van waarde - monument'.

#### 17.4 Specifieke gebruiksregels

##### 17.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitgeoefende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

##### 17.4.2 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

##### 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 17.4.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

##### 17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 22 en 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats en bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 18.2 Bouwregels

##### 18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

##### 18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreïnscheidingen mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van columbaria mag maximaal 3 m zijn.
- d. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 m zijn.

#### Artikel 19 Natuur

#### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel aan het gebied eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van een molenvijver ter plaatse van de aanduiding 'vijver';
- b. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 19.2 Bouwregels

##### 19.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 1 m mag zijn;
- b. de erfafscheidingen boven 0,75 m hoogte minimaal 90% open moeten zijn.

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

##### 19.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verharren of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen
- c. het graven van watergangen;
- d. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- h. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt. Indien het te bebossen oppervlak groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden;
- i. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding.

##### 19.3.2 Uitzonderingen

Het in 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

##### 19.3.3 Toelaatbaarheid

De in 19.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

#### Artikel 20 Recreatie

##### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. leisure met een groene uitstraling;
- b. aan de bestemming ondergeschikte detailhandel;
- c. aan de bestemming ondergeschikte horeca met terrassen;
- d. parkeervoorzieningen;

- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 20.2 Bouwregels

### 20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwvlak mag maximaal 50% worden bebouwd
- c. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  - 1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  - 2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. de bouwhoogte van een tokkelbaan en klimwand maximaal 8 m mag zijn.
- f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

## Artikel 21 Sport

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 21.2 Bouwregels

### 21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Van het bestemmingsvlak mag maximaal 10% worden bebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- c. De afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 10 m zijn.

#### 21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 2 m zijn.
- b. De bouwhoogte van ballenvanghekken mag maximaal 10 m zijn.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag maximaal 20 m zijn.
- d. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m zijn.

### Artikel 22 Verkeer

#### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. bestaande terrassen, behorende bij nabijgelegen horecagelegenheden;
- c. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

#### 22.2 Bouwregels

##### 22.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen.

##### 22.2.2 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- b. De breedte moet minimaal 2,5 m zijn en mag maximaal 4 m zijn.
- c. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

##### 22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m zijn.

#### 22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 22.2.1 voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van serres en/of wintertuinen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of op het aangrenzende bestemmingsvlak, met dien verstande dat:
  1. het bijbehorende bouwwerk alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - serre';
  2. het bouwwerk stedenbouwkundig inpasbaar is;
  3. de diepte maximaal 4 m mag zijn ;

4. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
5. het bouwwerk met een plat dak afgedekt wordt;
6. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik;
7. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

#### 22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 22.1 voor het realiseren van nieuwe terrassen, met dien verstande dat:
  1. nieuwe terrassen uitsluitend zijn toegestaan indien behorend bij nabijgelegen horecagelegenheden;
  2. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
  3. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan.

#### Artikel 23 Verkeer - Spoorweg

##### 23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorweginfrastructuur;
- b. wegen en straten;
- c. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### 23.2 Bouwregels

###### 23.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 5 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf zijn.
- b. De gezamenlijk oppervlakte mag maximaal 150 m<sup>2</sup> zijn.

###### 23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte mag maximaal 10 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf zijn.

#### Artikel 24 Water

##### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de specifieke ecologische waarden;

- c. groenvoorzieningen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

## 24.2 Bouwregels

### 24.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. Er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

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

### 24.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- e. het verwijderen van waardevolle oever- en watervegetatie dan wel het verrichten van andere werkzaamheden welke een ernstige beschadiging van de waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

### 24.3.2 Uitzonderingen

Het in 24.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

### 24.3.3 Toelaatbaarheid

De in 24.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

## Artikel 25 Wonen

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;

- c. wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- d. detailhandel en/of dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een stomerij inleverpunt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - stomerij';
- f. horeca in categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. een bed en breakfast ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. een pension ter plaatse van de aanduiding 'pension';
- i. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- j. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- k. ateliers ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- l. een kwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- m. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- n. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. webwinkels;
- p. tuinen, erven en verhardingen;
- q. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen en bouwwerken.

## 25.2 Bouwregels

### 25.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Van het bouwperceel mag maximaal 50% worden bebouwd.
- c. De breedte van het bouwperceel moet minimaal 5,4 m zijn.

### 25.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag zijn dan is aangegeven.
- b. Bij nieuwbouw of herbouw van een woning mag de woning in of maximaal 4 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd.
- c. Voor grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
  - 2. De breedte moet minimaal 5,4 m zijn.
  - 3. De diepte mag maximaal 14 m zijn.
  - 4. De inhoud mag (exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn.
  - 5. De afstand tot de zijdelingsse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn, tenzij het een gezamenlijke muur tussen 2 woningen betreft.
- d. In afwijking van het bepaalde in het vorige sublid, moet de afstand van alle hoofdgebouwen tot de zijdelingsse perceelsgrens op de percelen aan de:
  - 1. Holleweg (Beesel) minimaal 5 m zijn;
  - 2. Kerstenbergweg 3 t/m 11 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
  - 3. Nieuwstraat 17 t/m 25 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
  - 4. Vossenberg 1 t/m 19 oneven (Beesel) minimaal 5 m zijn;
  - 5. Aalmoezenier Camplaan 32 t/m 36 (Reuver) minimaal 10 m zijn;
  - 6. Berkenweg (Reuver) minimaal 5 m zijn;
  - 7. Rembrandtstraat 28 t/m 32 even (Reuver) minimaal 5 m zijn;
  - 8. Schinheuvel 9 t/m 15 oneven (Reuver) minimaal 8 m zijn.
- e. Voor gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. Gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

2. De goothoogte mag maximaal 10 m zijn, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
3. De breedte per woning moet minimaal 5,4 m zijn.
4. De inhoud per woning moet minimaal 165 m<sup>3</sup> zijn.
5. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m zijn.

#### 25.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garage'.
- b. In afwijking van het bepaalde in 25.2.1 onder b mag het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'garage' volledig worden bebouwd.
- c. De breedte moet minimaal 2,5 m zijn en mag maximaal 4 m zijn.
- d. De bouwhoogte mag maximaal 3 m zijn.

#### 25.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. De voorgevel moet minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel van de woning worden gebouwd.
- b. Vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans mag een hoofdgebouw worden uitgebreid dan wel mag per woning één bijbehorend bouwwerk worden aangebouwd, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrans met maximaal 1,5 m wordt overschreden;
  2. over maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de woning mag worden aangebouwd;
  3. de goothoogte maximaal 3 m mag zijn;
  4. de oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> mag zijn;
- c. Carports en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. carports en overkappingen maximaal 1,5 m voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
  2. carports en overkappingen voor de voorgevelrooilijn geen wanden mogen bevatten.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, carports en overkappingen mag, buiten het denkbeeldige bouwvlak voor hoofdgebouwen, zoals bepaald volgens de voorwaarden onder 25.2.2, maximaal zijn:
  1. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 200 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m<sup>2</sup>;
  3. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 400 m<sup>2</sup>;
  4. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  5. 75 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 600 m<sup>2</sup>;
  6. 80 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 700 m<sup>2</sup>;
  7. 85 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 800 m<sup>2</sup>;
  8. 90 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 900 m<sup>2</sup>;
  9. 95 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m<sup>2</sup>;
  10. 100 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1100 m<sup>2</sup>;
  11. 105 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1200 m<sup>2</sup>;
  12. 110 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1300 m<sup>2</sup>;
  13. 115 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1400 m<sup>2</sup>;
  14. 120 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot 1500 m<sup>2</sup>;
  15. 125 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1500 m<sup>2</sup>;

met inachtneming van het bepaalde in 25.2.1 onder b.

- e. De goothoogte mag maximaal 3,5 m zijn.
- f. De bouwhoogte mag maximaal 6 m zijn.
- g. Ter plaatse van gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:
  1. De oppervlakte per woning mag maximaal 20 m<sup>2</sup> zijn.
  2. De goothoogte mag maximaal 3 m zijn.

#### 25.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Erfafscheidingen en vlaggenmasten mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- c. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 1,8 m mag zijn indien:
  1. de erfafscheiding boven de 0,75 m voor minimaal 90% een open constructie heeft;
  2. de erfafscheiding op een afstand van minimaal 1 m van de openbare weg, niet zijnde een trottoir, wordt gebouwd.
- d. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 m zijn.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m zijn.

### 25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

### 25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 25.2.2 sub a voor het inpandig verbouwen van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' tot meer woningen, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per woning minimaal 300 m<sup>3</sup> moet zijn;
  2. het stedenbouwkundige beeld en de cultuurhistorische waarden niet wezenlijk worden aangetast. Hierover vraagt het bevoegd gezag de monumentencommissie om advies;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  4. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
  5. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
  6. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
  7. bij de afwijking het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen.

### 25.5 Specifieke gebruiksregels

#### 25.5.1 Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid

Voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en van aan-huis-gebonden bedrijvigheid in of bij de woning, gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte voor beroeps-/bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen mag:
  1. voor aan-huis-gebonden beroepen 60 m<sup>2</sup> per woning zijn;
  2. voor aan-huis-gebonden bedrijvigheid 25 m<sup>2</sup> per woning zijn.
- b. Aan-huis-gebonden bedrijvigheid is toegestaan wanneer het bedrijven betreft die voorkomen in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd de Staat van bedrijfsactiviteiten aan-huis-gebonden bedrijvigheid (bijlage 2).
- c. Bij aan-huis-gebonden bedrijvigheid zijn erotisch getinte bedrijvigheid, een horecabedrijf of detailhandel niet toegestaan. Beperkte verkoop die verband houdt met, en ondergeschikt is aan de uitvoerende bedrijfsactiviteit, is wel toegestaan.
- d. Wonen dient ter plaatse de hoofdfunctie te blijven.
- e. Degene die de bedoelde activiteit uitoefent, moet op het zelfde perceel wonen.
- f. Het aan-huis-gebonden beroep/bedrijf mag niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd.
- g. Reclame-uitingen ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsuitoefening zijn niet toegestaan.

#### 25.5.2 Detailhandel en/of dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel en/of dienstverlening toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse binnen het bouwvlak ook minimaal één woning aanwezig is;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> mag zijn.

#### 25.5.3 Webwinkel

Bij de woning is een webwinkel toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de maximale oppervlakte voor het gebruik als webwinkel (inclusief opslag van goederen) maximaal 25 m<sup>2</sup> mag zijn;
- b. uitstalling, bezichtiging, verkoop en afhalen van goederen niet is toegestaan;
- c. wonen ter plaatse de hoofdfunctie moet blijven;
- d. degene die de bedoelde activiteit uitoefent, op het zelfde perceel woont;
- e. de webwinkel niet zoveel verkeer aantrekken dat:
  1. de woonomgeving onevenredig wordt belast;
  2. extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn, tenzij deze op eigen terrein worden aangelegd;
- f. reclame-uitingen ten behoeve van de webwinkel niet zijn toegestaan.

#### 25.5.4 Strijdig gebruik

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

- a. seksinrichtingen;
- b. recreatief nachtverblijf, met uitzondering van bed & breakfast en pensions ter plaatse van de aanduiding;
- c. opslag buiten het bouwvlak;
- d. opslag-, stort-, of bergplaats van onbruikbare voorwerpen en materialen;
- e. tijdelijke of permanente bewoning van caravans.

#### 25.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 25.5.1 onder b voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd, maar naar het oordeel van het bevoegd gezag naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2.

### Artikel 26 Wonen - Beschermd dorpsgezicht

#### 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ateliers ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen ten dienste van de woning;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' aangegeven gebouwen.

#### 26.2 Bouwregels

##### 26.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en kunstateliers, met uitzondering van de panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen en ateliers moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
- c. De goothoogte mag maximaal 6 m zijn.
- d. Hoofdgebouwen en ateliers moeten met een kap worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal 12° moet zijn en maximaal 60° mag zijn.

#### 26.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van de panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag maximaal 3,5 m.

#### 26.2.3 Monumenten

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' gelden de volgende bepalingen:

- a. De panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
  1. voorgevelrooilijnen;
  2. goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);
  3. breedte en indeling van de voorgevel van de gebouwen,
  4. dakhelling en nokrichting van de gebouwen,
  5. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor het wonen en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing.

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is het toegestaan nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mits voldaan wordt aan het bepaalde in sub a onder 1 tot en met 5.

#### 26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mag maximaal 2 m zijn.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m zijn.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m zijn.

#### 26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument'.

#### 26.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.2.1 voor het uitbreiden van woningen, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument', met dien verstande dat:

- a. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een geringere inhoud hebben dan 380 m<sup>3</sup>, mogen uitbreiden tot 450 m<sup>3</sup>;
- b. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een inhoud hebben tussen 380 m<sup>3</sup> en 750 m<sup>3</sup>, met maximaal 20% mogen uitbreiden, mits na uitbreiding de inhoud maximaal 800 m<sup>3</sup> mag zijn;
- c. woningen, welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerpplan een inhoud hebben van meer dan 750 m<sup>3</sup>, mogen maximaal 50 m<sup>3</sup> uitbreiden;
- d. niet eerder krachtens deze of een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid een uitbreiding heeft plaatsgevonden;
- e. de uitbreiding van de woning geen onevenredige aantasting van de aangrenzende functies en waarden, welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen, tot gevolg heeft.

De omgevingsvergunning voor het afwijken wordt geweigerd indien door de uitbreiding van de woning de cultuurhistorische waarden van het pand worden of kunnen worden aangetast. Het bevoegd gezag vraagt hierover advies aan de monumentencommissie.

#### 26.5 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'atelier' is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten toegestaan.

## Artikel 27 Leiding - Gas

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het transport via leidingen, van energie, gassen en vloeistoffen, alsmede voor het veilig functioneren van die leidingen.

### 27.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond geen bouwwerken worden gebouwd.

### 27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de desbetreffende leiding, mits:

- a. door de bouw of de situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de leiding c.q. geen onevenredige schade aan de andere aan de gronden gegeven bestemmingen wordt of kan worden toegebracht;
- b. het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

#### 27.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen of verhanden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of roeien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen.

#### 27.4.2 Uitzonderingen

Het in 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd;
- f. het periodiek kappen van hakhout betreffen, als dit hoort tot de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik.

#### 27.4.3 Toelaatbaarheid

De in 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slecht worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding niet in gevaar wordt of kan worden gebracht;
- b. vooraf hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 28 Waarde - Archeologie 1

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden en in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK'.

### 28.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, waarbij een verstoring van de bodem plaatsvindt met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
  1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

### 28.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 28.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder 28.3.2 dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

#### 28.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diep ploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen, graven van tuinvijvers;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

#### 28.3.3 Uitzonderingen

Het in 28.3.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

#### 28.3.4 Toelaatbaarheid

De in 28.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, voor rekening van de verstoorder te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

### Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

#### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK'.

#### 29.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
  - 1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - 2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 29.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 29.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder 29.3.2 dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

### 29.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

### 29.3.3 Uitzonderingen

Het in 29.3.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

### 29.3.4 Toelaatbaarheid

De in 29.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, voor rekening van de verstoord te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

### 29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

## Artikel 30 Waarde - Archeologie 3

### 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden in het bijzonder voor de bescherming van het AMK terrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK'.

### 30.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, en dieper dan 0,40 m een archeologisch onderzoek te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie - AMK' en binnen een straal van 50 m rondom deze aanduiding dat:
  1. de aanvrager een archeologisch onderzoek dient te overleggen waarin de archeologische waarden voor het gehele perceel naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  2. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek als bedoeld onder 1 voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Indien uit het in sub a en b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 30.3.1 Algemeen

Voor het bepalen van de verstoringsoppervlakte onder 30.3.2 dient de oppervlakte aan gronden die bebouwd worden meegenomen te worden.

#### 30.3.2 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, dieptolagen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte-verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van kabels en leidingen.

#### 30.3.3 Uitzonderingen

Het in 30.3.2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

#### 30.3.4 Toelaatbaarheid

De in 30.3.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. de aanvrager een archeologisch onderzoek voor het gehele perceel overlegt waarin de archeologische waarde, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. het bevoegd gezag op basis van het archeologisch onderzoek voor het gehele perceel een selectiebesluit heeft genomen om het terrein vrij te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning. Indien uit het in sub b genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, voor rekening van de verstoord te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare

informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

#### 30.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
- c. wordt verwijderd;
- d. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, of indien archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

### Artikel 31 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

#### 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door:

- a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
- b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen;
- c. de landschappelijk inpassing van de gebouwen.

#### 31.2 Bouwregels

Gebouwen en overige bouwwerken dienen naar aard en afmetingen te passen binnen het stedenbouwkundig beeld voor zover van cultuurhistorisch belang en ze dienen in overeenstemming te zijn met de volgende uitgangspunten:

- a. De bestaande beeldbepalende panden in hun bestaande verschijningsvorm handhaven, met als doelstelling het cultureel erfgoed duurzaam veilig te stellen. Bij eventuele verbouw van de panden moet de materiaalkeuze en de architectuur aangepast worden aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle kenmerken en het stedenbouwkundige beeld.
- b. Nieuwe, naar functie en verschijningsvorm, niet in het totaalbeeld passende bebouwing wordt geweerd.
- c. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.
- d. Het behouden en versterken van de actuele en potentiële natuurwaarden.
- e. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving van de bebouwing behouden en herstellen.

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

##### 31.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verharren of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse constructies installaties of apparatuur
- e. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben.

##### 31.3.2 Uitzonderingen

Het in 31.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;

- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

### 31.3.3 Toelaatbaarheid

De in 31.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- b. het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

### 31.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

#### 31.4.1 Sloopwerkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen gebouwen en andere bouwwerken te slopen die ouder zijn dan 50 jaar.

#### 31.4.2 Uitzonderingen

Het in 31.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of slopen of een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. bouwwerken die ten gevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan.

#### 31.4.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 31.4.1 wordt slechts verleend indien:
  - 1. geen onevenredige schade aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-) architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht plaatsvindt;
  - 2. voor het slopen geen vergunning is vereist of al een vergunning is verleend ingevolge de Monumentenwet 1988, een provinciale of gemeentelijke erfgoedverordening;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als sprake is van groot maatschappelijk belang en er redelijkerwijs geen alternatieven zijn voor de voorgestelde ingreep of als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om de vergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

## Artikel 32 Waterstaat – Beschermingszone watergang

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen watergang(en);
- b. de bescherming van de specifieke ecologische waarden van de watergang.

### 32.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond geen bouwwerken worden gebouwd.

### 32.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.2 voor:

- a. het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het behoud en beheer van de watergang, met dien verstande dat:
  1. door de bouw of de situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de waterhuishoudkundige functie van de watergang;
  2. geen onevenredige schade aan de specifieke ecologische waarden wordt of kan worden toegebracht;
  3. het bevoegd gezag schriftelijk advies heeft ingewonnen bij de betreffende beheerder van de watergang.

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

#### 32.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heuwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of roeien van bomen, of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 m.

#### 32.4.2 Uitzonderingen

Het in 32.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- d. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.
- f. het periodiek kappen van hakhout betreffen, als dit hoort tot de normale uitoefening van het toegelaten bodemgebruik;
- g. normaal spitwerk betreffen tot een diepte van niet meer dan 0,30 m.

#### 32.4.3 Toelaatbaarheid

De in 32.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waterhuishoudkundige functie niet onevenredig worden aangetast;
- b. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de specifieke ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden verkleind;
- d. hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

## Artikel 33 Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater onder normale en maatgevende hoogwaterstanden, sediment en ijs;

- c. de waterhuishouding;
- d. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- e. het vergroten van de afvoercapaciteit.

Onder riviergebonden activiteiten wordt verstaan:

- f. de aanleg of wijziging van de waterstaatkundige kunstwerken;
- g. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- h. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
- i. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
- j. de realisatie en het beheer van natuurterreinen;
- k. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met waterrecreatie zijn verbonden;
- l. de winning van oppervlaktedelstoffen.

### 33.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

### 33.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits gehoord Rijkswaterstaat, bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.2 ten behoeve van:

- a. riviergebonden activiteiten;
- b. niet-riviergebonden activiteiten;
- c. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of rivierverruiming
- d. rivierkundige bouwwerken van ondergeschikt belang;
- e. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing, mede conform de onderliggende bestemming,

met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. voor riviergebonden bouwwerken, indien:
  - 1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
  - 2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
  - 3. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  - 4. er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
  - 5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
  - 1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
  - 2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie of;
  - 3. het een groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
  - 4. er een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  - 5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
  - 6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
  - 7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  - 8. er sprake is van een zodanige situering van het bouwwerk dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
  - 9. en onder de voorwaarde dat:
    - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
    - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
    - de rivierverruimende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn;

- c. voor riviervakbouwwerken van ondergeschikt belang, activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of riviervernieuwing en voor een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10 % van de bestaande bebouwing indien:
  1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
  2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
  3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

### 33.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten.

### 33.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 33.4 ten behoeve van zowel riviergebonden als niet-riviergebonden activiteiten, met dien verstande dat slechts een omgevingsvergunning wordt verleend:

- a. voor riviergebonden activiteiten, indien:
  1. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
  2. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit;
  3. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
  5. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- b. voor niet-riviergebonden activiteiten, indien:
  1. het een functieverandering binnen de bestaande bebouwing betreft of;
  2. het een activiteit betreft die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een riviervak gezien aanvaardbare locatie of;
  3. het de verzevenlijking van voorzieningen van groot openbaar belang betreft en het bouwwerk niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd of;
  4. er een zwaarwegend bedrijfs-economisch belang is voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en het bouwwerk redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
  5. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig en doelmatig functioneren van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
  6. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
  7. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  8. er sprake is van een zodanige situering van de activiteit dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
  9. en onder voorwaarde dat:
    - de resterende waterstandeffecten duurzaam worden gecompenseerd of;
    - de afname van het bergend vermogen duurzaam wordt gecompenseerd of;
    - de riviervernieuwende maatregelen worden genomen,

waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gewaarborgd zijn.

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

#### 33.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepplogen, indrijven of ophogen;
- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of roeien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

### 33.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 33.6.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

### 33.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 33.6.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het stroomvoerende rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

## Artikel 34 Waterstaat – Waterbergingsgebied

### 34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor een waterbergende functie.

### 34.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 m worden gebouwd voor deze bestemming.

#### 34.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 34.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn.

### 34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning verlenen afwijken van het bepaalde in 34.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van de gronden, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoer capaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
  1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekeerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat.

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

#### 34.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden bestemd tot 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, diepploegen, indrijven of ophogen;

- b. het aanleggen van watergangen, het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverharding, het aanleggen van kabels en/of leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen, vellen en/of roeien van bomen en/of diepwortelende beplantingen.

#### 34.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 34.4.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

#### 34.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 34.4.1 zijn toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het waterbergend rivierbed;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het Waterschap en bij Rijkswaterstaat.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### Artikel 35 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 36 Algemene bouwregels

##### 36.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot de op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De bestaande maten die hoger zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de maximaal toegestane maten.
- b. Bestaande maten die lager zijn dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, zijn de minimaal toegestane maten.
- c. Bij herbouw is het bepaalde onder a en b van toepassing, wanneer de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

##### 36.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte bij ondergronds bouwen mag maximaal 3,5 m zijn.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangepast.

##### 36.3 Monumenten

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' gelden de volgende bepalingen:

- a. De panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' mogen uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend aan de ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan bestaande:
  - 1. voorgevelrooilijnen;
  - 2. goot- en bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m);

3. breedte en indeling van de voorgevel van de gebouwen,
4. dakhelling en nokrichting van de gebouwen,
5. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

indien en voor zover zulks nodig is ten behoeve van de inrichting van de bestaande gebouwen voor het wonen en/of het behoud en/of het herstel van de bestaande bebouwing.

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a is het toegestaan nieuwe bijbehorende bouwwerken op te richten, mits voldaan wordt aan het bepaalde in sub a onder 1 tot en met 5.

#### Artikel 37 Algemene gebruiksregels

##### 37.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woningen;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een bed & breakfast;
- e. het gebruik van gebouwen ten behoeve van een pension.

##### 37.2 Afwijken bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.1 onder d voor het toestaan van een bed and breakfast, met dien verstande dat:

- a. de bed and breakfast wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft;
- b. het gebruik ten behoeve van de bed and breakfast gekoppeld en ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. tegelijkertijd aan niet meer dan vier personen bed and breakfast wordt geboden;
- d. de bed and breakfastvoorziening:
  1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
  2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
  3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- e. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- f. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen ten behoeve van de bed and breakfast niet zijn toegestaan.

##### 37.3 Afwijken pension

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.1 onder e voor het toestaan van een pension, met dien verstande dat:

- a. het pension wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, inclusief eventueel bestaande aan- en/of uitbouw betreft;
- b. het gebruik ten behoeve van pension gekoppeld moet zijn aan de woonfunctie ter plaatse;
- c. er logiesmogelijkheden worden aangeboden voor 5 of meer personen, verdeeld over minimaal 2 en maximaal 10 kamer;
- d. er als nevenactiviteit maaltijden en/of dranken mogen worden verstrekt aan logerende gasten;
- e. de pensionvoorziening:
  1. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning;
  2. geen aparte kookgelegenheid in de voorziening heeft;
  3. de cultuurhistorische, monumentale en/of architectonische waarden van de woning niet worden aangetast;
- f. geen onevenredig nadelige gevolgen voor de parkeerbalans ontstaan;
- g. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden
- h. geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven;

- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. reclame-uitingen ten behoeve van het pension niet zijn toegestaan.

## Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

### 38.1 Archeologisch monument

#### 38.1.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologisch monument' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische monumenten en/ of archeologisch waardevolle terreinen.

#### 38.1.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze planregels is bepaald, dient bij de bouw en/of verbouw van bouwwerken het behoud en/of herstel van de archeologische waarden voorop te staan.

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

##### a. Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch monument' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het ophogen, egaliseren, ontginnen, bodemverlagen en/of afgraven van gronden;
2. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend wordt het woelen en draineren;
3. het aanleggen van boomgaarden en het bebossen van gronden;
4. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
5. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen of verleggen van sloten, watergangen, vijvers of waterbassins;
7. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

##### b. Uitzonderingen

Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden tot een diepte van maximaal 0,4 m die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. van ondergeschikte betekenis zijn;
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
5. op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning kunnen worden uitgevoerd.

##### c. Toelaatbaarheid

De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van de aanwezige oudheidkundige waarden is gewaarborgd.

### 38.2 Natuurontwikkelingszone

#### 38.2.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurontwikkelingszone' zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingzone.

#### 38.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurontwikkelingszone' mogen de gronden uitsluitend bebouwd worden met bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de onderliggende bestemming.

### 38.3 Veiligheidszone- lpg

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is geen nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten toegestaan.

#### Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten met ten hoogste 10% voor:
  1. goot- en bouwhoogten;
  2. dakhellingen;
  3. afstanden tot de bouwperceelsgrens;
  4. bebouwde oppervlakten;
- b. het bouwen van kleine bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de inrichting van jongerenontmoetingsplaatsen (JOP) mits:
  1. de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> is;
  2. de goothoogte maximaal 3 m is;
  3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 m mogen zijn;
  4. de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van of noodzakelijk zijn voor:
  1. een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken;
  2. de situering van ontsluitingen;
  3. de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van voorzieningen ten dienste van telecommunicatiedoelinden, met dien verstande dat:
  1. deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn;
  2. de hoogte van antennes voor privé-gebruik maximaal 15 m mag zijn;
  3. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik maximaal 30 m mag zijn;
  4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

#### Artikel 40 Algemene wijzigingsregels

##### 40.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen voor één nieuwe woning, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

##### 40.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen voor drie nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 40.3 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen voor vier nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 40.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen voor maximaal 12 nieuwe grondgebonden woningen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 40.5 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen voor vier grondgebonden woningen en zeven appartementen, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 40.6 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a. de regels in de artikelen 14, 17, 22 en 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### 40.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen voor de herinrichting van het gebied, met dien verstande dat:

- a. de regels in artikel 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk

woningbouwprogramma.

#### 40.8 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 8

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 8' het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Verkeer' en/of 'Groen', met dien verstande dat:

- a. de regels in de artikelen 14, 17, 22 en 25 van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of regionale stuctuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### Artikel 41 Overige regels

##### 41.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

#### Artikel 42 Overgangsrecht

##### 42.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

##### 42.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde gebieden.

Vastgesteld: 15 december 2014

Hernieuwd vastgesteld: 20 juni 2016

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Keulseweg 164, 5953HP Reuver  
**Datum** 02-11-2020



## Toelichting

### Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

### Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

|                                                           |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Identificatie gebouw</b>                               | Identificatienummer van het gebouw.                                         |
| Type                                                      | Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.                                 |
| Gebouw status                                             | De status van het gebouw.                                                   |
| Oppervlakte grondvlak                                     | Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.                     |
| Bouwjaar                                                  | Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.                                     |
| Aantal verblijfsobjecten                                  | Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden. |
| Aantal gebruiksdoelen                                     | Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.                                   |
| <b>Identificatie gekozen verblijfsobject <sup>1</sup></b> | Identificatienummer van het verblijfsobject.                                |
| Status                                                    | Status van het verblijfsobject.                                             |
| Gebruiksdoel                                              | Functie van het verblijfsobject.                                            |
| Vloeroppervlak                                            | Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.                        |
| Adresgegevens                                             | Volledige adres van het verblijfsobject.                                    |

<sup>1</sup> Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

### Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

## Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

## Bestemmingsrapport

**Kenmerk** Keulseweg 164, 5953HP Reuver  
**Datum** 02-11-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

## Disclaimer en privacy statement

### Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

### Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

# Bijlage

45060\_toelichting overdrachtsbelasting.pdf

De hoogte van de overdrachtsbelasting is afhankelijk van de geldende wetgeving op het moment van betaling. Voor informatie over de hoogte van de overdrachtsbelasting kunt u contact met ons kantoor opnemen.

# Bijlage

45060\_BAG Keulseweg 16.pdf

## An aerial photograph of a city block, likely in New York City, showing a dense arrangement of buildings. A specific building, located in the lower right quadrant of the block, is highlighted with a red and blue outline. This building is situated near a street intersection. The surrounding area is filled with various other buildings of different sizes and shapes, typical of an urban environment. The map is oriented with North at the top.

| BAG powered by Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag>) | Toegankelijkheid () |

Resultaat  
Koulsweg 16 Reuver (1) 9  
(1)

Pand 

ID 0889100000258330

U

|          |     |
|----------|-----|
| Bouwjaar | 190 |
| Status   | Pan |

geb

Verblijfsobject 

ID 0889010000269450

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc.

Gebruiksdoel woud  
Opgervlakte 95

|             |          |
|-------------|----------|
| Oppervlakte | 99 m     |
| Status      | Verdacht |

in g

**Nummeraanduid:**

ID DBB

10 Q88

Postcode 595

Huisnummer 16  
Huisletter:

Huisletter  
Huisnummer

toev.

| Status | Name |
|--------|------|
|--------|------|

**Onephere ruimte**

**Opasbara Pulmte**

ID 088

 $\Omega$ 

| Naam   | Keu |
|--------|-----|
| Status | Na  |

|        |      |
|--------|------|
| Status | Nea  |
|        | wito |

**Woonplaats** 

194

| Naam | Reu |
|------|-----|
|------|-----|

| Status | Wood |
|--------|------|
| 200    | 200  |

Bronhouder

ID 088

|             |            |
|-------------|------------|
| <b>Naam</b> | <b>Bee</b> |
|-------------|------------|

# Bijlage

45060\_Bodemloket Keulseweg.pdf

Bodemloket Een initiatief van gemeenten, provincies en het Rijk

Home > Kaart

Kaart

Postcode of adres \*

Keulseweg 16, 5953HK

Zoek

Achtergrondkaart

☒ Kadastrale percelen

☒ Bodeminformatie

Beschikbaarheid gegevens

☒ Eigen website beschikbaar

☒ Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek

☐ Gegevens aanwezig, status onbekend

☐ Saneringsactiviteit

☐ Voldoende onderzocht/gesaneerd

☐ Onderzoek uitloeren

☐ Historie bekend

☐ Bodemkwaliteitskaarten

☐ Mijnteengebieden

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45060\_toelichting overdrachtsbelasting.pdf

De hoogte van de overdrachtsbelasting is afhankelijk van de geldende wetgeving op het moment van betaling. Voor informatie over de hoogte van de overdrachtsbelasting kunt u contact met ons kantoor opnemen.