INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 10

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS
Artikel 3 Bedrijf 12
Artikel 4 Dienstverlening - Zakelijk 15
Artikel 5 Gemengd - 1 17
Artikel 6 Gemengd - 2 19
Artikel 7 Groen 21
Artikel 8 Horeca 22
Artikel 9 Maatschappelijk 24
Artikel 10 Maatschappelijk - Molen 26
Artikel 11 Sport 27
Artikel 12 Tuin 29
Artikel 13 Verkeer 30
Artikel 14 Verkeer - Verblijf 32
Artikel 15 Water 34
Artikel 16 Wonen - Aaneengesloten 35
Artikel 17 Wonen - Gestapeld 39
Artikel 18 Wonen - Patio 41
Artikel 19 Wonen - Twee-aaneen 43
Artikel 20 Wonen - Vrijstaand 47
Artikel 21 Waarde - Archeologie 1 51

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS
Artikel 22 Anti - Dubbeltelregel 53
Artikel 23 Algemene bouwregels 53
Artikel 24 Algemene gebruiksregel 53
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels 54
Artikel 26 Algemene ontheffingsregels 55
Artikel 27 Algemene wijzigingsregels 55
Artikel 28 Algemene procedureregels 57

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS
Artikel 29 Overgangsrecht 58
Artikel 30 Slotregel 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Etten Zuid" van de gemeente Etten-Leur;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0777.0028ETTENZUID-3001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw:
een uit de gevel springend bijgebouw dat in architectonisch opzicht een ondergeschikt deel van een hoofdgebouw is en die door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw, zoals serres, bijkeukens, erkers, hobbykamers, veranda’s, wasruimtes en dergelijke;

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

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:
het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch gebied of hiermee gelijk te stellen dienstverlenende beroepen en ambachtelijke en verzorgende bedrijven, zoals bijvoorbeeld een architect, tandarts, kunstenaar, edelsmid, adviseur en dergelijke;

1.7 achtergevel:
het meest achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevellijn:
een denkbeeldige lijn aan het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen worden overschreden;

1.9 afhankelijke woonruimte:
een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging hoort tot het perceel van de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding gehuisvest is;

1.10 ambachtelijke bedrijf:
het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

1.11 antenne installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager zoals bijvoorbeeld een telecommunicatiemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 archeologisch deskundige:
de regionale (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;

1.13 archeologisch waardevol gebied:
een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 archeologisch onderzoek:
bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.15 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage:
een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bedrijfsactiviteiten:
de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijfsmatige sportvoorzieningen;

1.18 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte;

1.19 bedrijfsmatige sportvoorzieningen:
het bedrijfsmatig aanbieden van de gelegenheid voor sport en recreatie, zoals een sportschool, een dansschool of een biljarthal, waarbij de horeca-activiteiten een niet-zelfstandige onderdeel is en van ondergeschikte aard zijn van de totale bedrijfsvoering;

1.20 bedrijfswoning:
een woning op de bij het bedrijf horende grond, en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een huishouden waarvan de huisvesting ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.21 belwinkel:
een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van telefoons aan derden om ter plaatse te gebruiken;

1.22 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.23 bestaand:
bebouwing en/of gebruik bestaande ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.24 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie, functie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals garages, bergingen, schuurtjes, hobbykassen, tuinhuisjes, dierenverblijven, wasruimten en dergelijke;

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

1.28 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.29 bouwlaag:
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van zolder en onderbouw;

1.30 bouwmarkt:
grootschalige detailhandel met een al dan niet geheel overdekt bedrijfsvloeroppervlakte, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten aan zowel de vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening te koop wordt aangeboden;

1.31 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.32 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

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

1.35 cultuurhistorische waarde:
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.36 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.37 detailhandel in volumineuze goederen:
grootschalige detailhandel in badkamers, keukens, auto's, caravans, boten, gevaarlijke stoffen en dergelijke alsmede tuincentra, grootschalige meubeldetailhandel en bouwmarkten;

1.38 differentiatielijn:
aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.39 discotheek:
een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

1.40 erfafscheiding:
bouwwerk geen gebouw zijnde dat dient als afscheiding van een erf of terrein en is geplaatst in of rondom een erf of terrein;

1.41 erf:
een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij en/of in functioneel opzicht ten dienste staat van en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.42 erker:
een uitbouw in een bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

1.43 evenement:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak (in het openbaar gebied) en die periodiek of incidenteel plaatsvindt zoals bijvoorbeeld jaarmarkten, (muziek)festivals, braderieën, sportactiviteiten zoals zeskampen, circussen, straatbarbeques en dergelijke.

1.44 functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.45 garagebedrijf:
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

1.46 garagebox:
huishoudelijke stallingsruimte voor motorvoertuigen, caravans en dergelijke of een huishoudelijke berging al dan niet deel uitmakend van een complex van dergelijke stallingen;

1.47 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.48 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.49 geluidgevoelig object:
gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.50 geluidzoneringplichtige inrichtingen:
inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en waarvoor op grond van die wet de verplichting geldt tot vaststelling van een geluidszone rond het betrokken terrein;

1.51 gestapelde woning:
een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;

1.52 groen:
het totaal aan onverhard oppervlak in parken, plantsoenen, bermen, boomvakken en overige beplanting;

1.53 groothandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.54 grootschalige detailhandel:
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van meubels, keukens en badkamers alsmede een tuincentrum en een bouwmarkt;

1.55 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.56 horeca:
bedrijfsmatige activiteit gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

1.57 hotel:
Een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van logies, waarvan de exploitatie al dan niet geschiedt in combinatie met andere vormen van horeca, zoals café, restaurant, zalenexploitatie en dergelijke;

1.58 huishouden:
de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:
a. de inwoning, al dan niet bij wijze van mantelzorg, met eigen voorzieningen van verwanten of andere personen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;

1.59 internetcafé:
een gebouw of een gedeelte daarvan dat bestemd is voor het bedrijfsmatig beschikbaar stellen van internet aan derden om ter plaatse te gebruiken;

1.60 kantoor:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.61 kelder:
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk;

1.62 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.63 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;

1.64 mantelzorg:
zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is;

1.65 molen:
bouwwerk oorspronkelijk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht;

1.66 monumentencommissie:
een door burgemeester en wethouders aangewezen deskundig college voor het schriftelijk adviseren ter zake van cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden;

1.67 normale onderhoudswerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van gronden en bouwwerken;

1.68 nutsvoorziening:
voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals onder andere transformatorhuisjes, schakelgebouwen, gebouwen ten behoeve van de watervoorziening, duikers, gemaalgebouwen en telefooncellen;

1.69 ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.70 overkapping:
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.71 (para)medische dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van medische diensten aan of ten gerieve van personen, zoals tandarts- en orthodontiepraktijken, dokterspraktijken, fysiotherapeuten, eerste hulpposten en dergelijke;

1.72 patiowoning:
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;

1.73 persoonlijke dienstverlening:
een met een winkel vergelijkbaar bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals reisbureaus, postkantoren, banken met een publiekgerichte functie, kapsalons, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke;

1.74 praktijkruimte:
een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;

1.75 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of worden toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.76 publieksverzorgend ambacht:
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en/of leveren van diensten aan personen die deze goederen of diensten aanwenden, anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

1.77 reclamemast:
dragers voor het maken van reclame voornamelijk gericht op gebruikers van de openbare ruimte (het publiek);

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

1.79 scheidingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen delen van vlakken, voor welke delen verschillende regels gelden;

1.80 staat van bedrijfsactiviteiten:
de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de planregels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden;

1.81 staat van horeca-activiteiten:
de staat van horeca-bedrijven die onderdeel uitmaakt van de planregels, waarin deze activiteit naar mate van verstoring voor de leefomgeving zijn onderscheiden;

1.82 terras:
een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.83 tijdelijke woonunit:
een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.84 twee aaneengebouwde woningen:
blokken van maximaal twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

1.85 tuincentrum:
grootschalige detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee samenhangende artikelen worden aangeboden;

1.86 voorgevel:
het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;

1.87 voorgevellijn:
een denkbeeldige lijn die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde niet mag worden overschreden;

1.88 vrijstaande woning:
een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

1.89 woning:
een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.90 weg:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

1.91 wet/wettelijke regelingen:
indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d. dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan, tenzij anders bepaald;

1.92 winkel:
een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;

1.93 zaalverhuur:
een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is;

1.94 zakelijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van administratieve diensten aan of ten behoeve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie en instellingen voor educatieve training (kortlopende trainingen/seminars, niet zijnde volwaardig onderwijs).

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bij het toepassen van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand van bouwwerken
afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens alsmede afstanden van bouwwerken tot de openbare weg worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.1.2 de bebouwde oppervlak van een bouwperceel (of een ander terrein)
de oppervlakten van alle op een bouwperceel/terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar opgeteld, tenzij in de planregels anders is bepaald;

2.1.3 de bebouwingspercentage
deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.1.4 de breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende zijgevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.1.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.6 de (horizontale) diepte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel en/of tot het hart van de scheidingsmuren;

2.1.7 de gebruiksvloeroppervlak
tussen de binnenwerkse gevelvlakken, op de vloer van de ruimten die ingevolge het bestemmingsplan worden of kunnen worden gebruikt voor de gegeven bestemmingen;

2.1.8 de verkoopvloeroppervlak
de overdekte verkoopruimten die toegankelijk zijn voor het publiek, alsmede de ruimten die direct samenhangen met de winkelverkoop, zoals etalages, vitrines, toonbanken, schapruimtes, paskamers en kassaruimten.

2.1.9 de bedrijfsvloeroppervlak
omvat de toale en buitenwerks gemeten oppverlak van alle bouwlagen die een gebouw telt en bij dat gebouw behorende magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen.

2.1.10 het peil
a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

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

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

2.1.13 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.14 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.1.15 de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2 voor zover die voorkomen in de bij deze planregels behorende staat van bedrijfsactiviteiten;
b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijk gesteld met bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag', uitsluitend voor (bedrijfsmatige) opslagactiviteiten;
d. een praktijkruimte voor (para)medische dienstverlening alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte';
e. een benzinestation met lpg alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf' tevens voor een garagebedrijf en opslag;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxentoegestaan;
h. een bedrijfswoningis uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';

Alsmede voor (bijbehorende):

i. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
j. opslag behorende bij het bedrijf.

3.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

3.2.1 Bedrijfsgebouwen
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

b. indien een bebouwingspercentage is aangeduid, met inachtneming van dit percentage;

c. indien er geen bebouwingspercentage is aangeduid, mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden;

d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

e. indien er geen aanduiding voor de goothoogte is aangegeven, is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte.

3.2.2 Bedrijfswoningen
Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is de bouw van een bedrijfswoning toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
a. per functieaanduiding is één bedrijfswoning toegestaan;

b. de woning dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden opgericht;

c. de breedte van de woning (aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;

d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.

3.2.3 Garageboxen
Ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxenworden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
a. De gehele oppervlakte binnen de functieaanduiding mag bebouwd worden met garageboxen;

b. De goot- en bouwhoogte van garageboxen bedragen maximaal 3,25 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. een uitzondering op a. geldt voor overkappingen behorende bij een benzinestation ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Deze overkappingen dienen wel binnen het bouwvlak te worden opgericht;

c. de bouwhoogte van een overkapping behorende bij een benzinestation ter hoogte van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' bedraagt maximaal 7,00 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken voor de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 1,00 m;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, elders op het perceel bedraagt maximaal 2,00 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 3.2.4 sub 2. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

3.3.2 Procedure
De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksverbod
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 3.1 wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel.

b. ter plaatse van de functieaanduiding 'opslag' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-garagebedrijf' is opslag van gevaarlijke stoffen (die niet passen binnen een woonomgeving) niet toegestaan.

3.4.2 Specifieke gebruiksregel
Alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'praktijkruimte' mag maximaal één praktijkruimte worden gevestigd voor (para)medische dienstverlening met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 30 m².

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4.1 sub a. voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat:

a. er is sprake van detailhandel gerelateerd aan de bestemming;

b. de detailhandel ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteit;

c. burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden ten aanzien van de omvang van het verkoopvloeroppervlak.

3.5.2 Procedure
De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 4 Dienstverlening - Zakelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Dienstverlening-Zakelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bedrijfsmatig verlenen van zakelijke dienstverlening;

alsmede voor (bijbehorende):

b. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
c. tuinen en andere groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

4.2.1 Kantoorgebouwen
Voor het bouwen van kantoorgebouwen gelden de volgende regels:
a. binnen een bestemmingsvlak mag de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte aan kantoorgebouwen niet meer bedragen dan 8.000 m²;

b. kantoorgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

c. per 100 m² brutovloeroppervlak aan kantoorgebouw moeten minimaal 2,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

e. indien er geen aanduiding voor de goothoogte is aangegeven, is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte.

4.2.2 Fietsenstallingen
Voor het bouwen van fietsenstallingen gelden de volgende regels:
a. per kantoorgebouw is de bouw van een fietsenstalling met een oppervlakte van maximaal 25 m² toegestaan;

b. een fiestenstalling mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;

c. de goot- en bouwhoogte van een fietsenstalling bedraagt maximaal 3,25 m;

d. overige vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevel(lijn) bedraagt maximaal 1,00 m;

c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal

8,00 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 4.2.3 sub d. tot een bouwhoogte van maximaal 5,00 m.

4.3.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Gemengd-1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. persoonlijke dienstverlening;
c. zakelijke dienstverlening;
d. maatschappelijke dienstverlening;
e. bovenwoningen;
f. een supermarkt alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
g. horecabedrijven die voorkomen in de categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';

alsmede voor (bijbehorende):

h. magazijn, kantoor of kantine behorende bij de bestemming;
i. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
j. tuinen en andere groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 5.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

5.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. de (bouw)diepte van een bovenwoning (op de tweede bouwlaag) bedraagt maximaal 12,00 m;

c. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

d. indien er geen aanduiding voor de goothoogte is aangegeven, is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Voor het bouwen van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:
a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. op de gronden *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

c. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

d. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

5.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde die gebouwd worden vóór de voorgevel(lijn) van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde elders dan genoemd onder b. bedraagt maximaal 2,00 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 5.2.3 sub c. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

5.3.2 Procedure
De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Specifieke gebruiksregels
a. De uitoefening van detailhandel, horeca, supermarkt en persoonlijke, maatschappelijke, zakelijke dienstverlening mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt als magazijn, kantoor en/of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functies of als bovenwoning.

b. Voor de uitoefening van detailhandel, persoonlijke, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening geldt een maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 1.000 m². Dit met uitzondering van een supermarkt ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt'. De gehele oppervlakte binnen de functieaanduiding 'supermarkt' mag worden bebouwd ten behoeve van een supermarkt.

c. Voor de uitoefening van horeca geldt een maximum bedrijfsvloeroppervlak per vestiging van 350 m².

5.4.2 Gebruiksverbod
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. detailhandel in volumineuze goederen of grootschalige detailhandel;

b. internetcafés;

c. belwinkels.

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandelsbedrijven;
b. persoonlijke dienstverlening;
c. zakelijke dienstverlening;
d. een horecabedrijf die voorkomt in categorie 1 in de staat van horeca-activiteiten alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca';
e. wonen;

alsmede voor (bijbehorende):

f. magazijn, kantoor en/of kantine;
g. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
h. tuinen en andere groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 6.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

c. op de gronden *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

e. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde die gebouwd worden vóór de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde elders dan genoemd onder b. bedraagt maximaal 2,00 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Specifieke gebruiksregels

a. De uitoefening van detailhandel, persoonlijke of zakelijke dienstverlening mag uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag uitsluitend worden gebruikt als magazijn, kantoor, keuken en/of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functie of als bovenwoning.

b. een horecabedrijf die voorkomt in categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. De uitoefening van een horecabedrijf mag ook uitsluitend op de eerste bouwlaag plaatsvinden. De tweede bouwlaag mag gebruikt worden als magazijn, kantoor, keuken en/of kantine voor de op de eerste bouwlaag aanwezige functie of als bovenwoning.

6.3.2 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. detailhandel in volumineuze goederen of grootschalige detailhandel;

b. internetcafé’s;

c. belwinkels.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoen, bermen en overige groenvoorzieningen;
b. bermsloten, waterpartijen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. straatmeubilair en afvalverzamelvoorzieningen;
h. kunstobjecten;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'volkstuin' tevens voor volkstuinen;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'speeltuin' tevens voor een speeltuin;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'weg' is de aanleg van een toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer toegestaan;
l. ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein' is het houden van evenementen toegestaan.

7.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1. bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

7.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt per gebouw maximaal 30,00 m²;

b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de totale bouwhoogte bedraagt maximaal:
   1. antennes: 5,00 m;
   2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
   3. lichtmasten: 8,00 m;
   4. kunstobjecten: 15,00 m;
   5. speeltoestellen: 10,00 m.
b. de totale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4,00 m.

7.3 Nadere eisen
a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van de bouwwerken.

b. De regel in sub a. mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horecabedrijf die voorkomt in categorie 1 en/of 2 in de staat van horeca-activeiten;
b. een bedrijfswoning;

alsmede voor (bijbehorende):

c. magazijn, kantoor en/of kantine;
d. terras;
e. tuinen en andere groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen en andere verhardingen.

8.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 8.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

8.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage;

b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de aanwezige goothoogte en bouwhoogte welke aanwezig is, ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;

c. per bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan;

d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de inhoud van de bedrijfswoning welke aanwezig is ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

8.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevel bedraagt maximaal 1,00 m;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 8,00 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Ontheffing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 8.2.2 sub d. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

8.3.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;
b. peuterspeelzalen, kinder- en naschoolse opvang;
c. sociaal-medische en (para)medische voorzieningen;
d. sociaal-culturele en voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening;
e. religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' tevens voor een bedrijfs- c.q. dienstwoning;
f. ter plaatse van de functiaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-scouting' tevens voor een scouting;

alsmede voor (bijbehorende):

h. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
i. tuinen en andere groenvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 9.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

9.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de aangegeven bebouwingspercentage;

b. indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden;

c. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

d. indien er geen aanduiding voor de goothoogte is aangegeven, is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte.

9.2.2 woning
Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:
a. alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is één woning toegestaan;

b. de woning dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden opgericht;

c. de breedte van de woning (aan- of uitbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;

d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen.

9.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. bij ieder hoofdgebouw en bij de woning (ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen') mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht *buiten* het bouwvlak, met dien verstande dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 50 m²;

d. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw of de woning;

e. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 uit de perceelsgrenzen te worden gebouwd.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevel bedraagt maximaal 1,00 m;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en reclamemasten bedraagt maximaal 8,00 m;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 9.2.4 sub d. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

9.3.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 10 Maatschappelijk - Molen

10.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Maatschappelijk-Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (de instandhouding van de) historische molen en/of een molenbedrijf;

10.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 10.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

10.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen (het hoogste punt van een zuiver verticaal staande wiek niet meegerekend).

10.3 Specifieke gebruiksregels
Het gebruik van de molen voor de vestiging van een ambachtelijk bedrijf met daaraan ondergeschikt een vorm van detailhandel is niet strijdig met artikel 10.1 mits:
a. de instandhouding van de molen blijft gewaarborgd;

b. het ambachtelijk bedrijf voorkomt in categorie 1 of 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten of een ambachtelijk bedrijf, voor zover deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijk gesteld met bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 en 2.

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (bedrijfsmatige) sportvoorzieningen;
b. aan (bedrijfsmatige) sportvoorzieningen gerelateerde ondergeschikte horeca in de vorm van kantines en/of clubgebouwen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportveld' tevens voor sportvelden;

alsmede voor (bijbehorende):

d. bijbehorende functies zoals kleedruimtes, opslagruimtes en dergelijke;
e. parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
f. tuinen en andere groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 11.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. indien een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met inachtneming van het aangegeven bebouwingspercentage;

b. per realisatie van een overdekt tennisveld, moeten minimaal 3,0 parkeerplaatsen op het bouwperceel worden gerealiseerd;

c. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportveld' bedraagt het totale bebouwde oppervlakte maximaal 6.200 m²;

d. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

e. indien er geen aanduiding voor de goothoogte is aangegeven, is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte;

f. gebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden voor een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang, nadat en voor zover een ontheffing op basis van artikel 11.5.1 onder a. is verleend.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportveld' mogen lichtmasten gebouwd worden met een bouwhoogte van maximaal 18,00 m;

c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 8,00 m;

d. ter plaatse van de functieaanduiding 'sportveld' mogen tribunes en ballenvangers gebouwd worden met een bouwhoogte van maximaal 12,00 m;

e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6,00 m.

11.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot:
a. de situering en oppervlakte van (hoofd)gebouwen binnen de functieaanduiding 'sportveld' door het nader bepalen van bebouwingsgrenzen, waarbij:
    1. de situering van de voorgevelgrens nader kan worden bepaald;
    2. de afstand nader kan worden bepaald van gebouwen tot aan perceelsgrenzen;
    3. de afstand nader kan worden bepaald van gebouwen tot aan gebouwen op aangrenzende percelen, zoals woningen.

b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen alsmede de aantallen parkeervoorzieningen binnen de functieaanduiding 'sportveld'.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Gebruiksverbod
Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 11.1 wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik als terrein voor het beoefenen van lawaaisporten, zoals bijvoorbeeld het racen en/of crossen met motorvoertuigen;

b. zelfstandige horecabedrijven;

c. maatschappelijke voorzieningen.

11.5 Ontheffing van de gebruiksregels

11.5.1 Ontheffing
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder: artikel 11.4.1 sub b. ten behoeve van de vestiging van een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang, met dien verstande dat:
a. het gebruik van de gronden voor sportvoorzieningen mag door de vestiging van een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang niet onevenredig worden geschaad;

b. het kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang een ondergeschikte functie is;

c. de ruimte voor een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden dient plaats te vinden;

d. burgemeester en wethouders kunnen aan de ontheffing voorwaarden verbinden ten aanzien van de omvang van het bedrijfsvloeroppervlak.

11.5.2 Procedure
De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de aangrenzende gronden;

Alsmede voor (bijbehorende):

b. verhardingen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 12.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

12.2.1 Aan- en uitbouwen

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

a. Bij elk hoofdgebouw mogen binnen deze bestemming aan- en uitbouwen worden opgericht in de vorm van erkers, tochtportalen of entreepartijen;

b. de maximale oppervlakte niet meer dan 6,00 m² bedraagt;

c. de bouwhoogte is maximaal 0,30 m boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van een pergola bedraagt maximaal 2,50 m;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 m.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;

Alsmede voor (bijbehorende):
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. bruggen;
h. taluds en oevers;
i. straatmeubilair;
j. kunstobjecten.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 13.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. de oppervlakte per gebouw bedraagt maximaal 30,00 m²;

b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 m

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
   1. antennes: 5,00 m;
   2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
   3. lichtmasten: 8,00 m;
   4. kunstobjecten: 15,00 m.

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

13.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van de bouwwerken.

b. De regel in sub a. mag slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van bouwwerken in verband met calamiteiten.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

13.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 13.2.2 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

13.4.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 14 Verkeer - Verblijf

14.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Verkeer-Verblijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, woonstraten en erven;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding ‘garage’;

Alsmede voor (bijbehorende):
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. bruggen;
i. taluds en oevers;
j. straatmeubilair;
k. speelvoorzieningen;
l. kunstobjecten.

14.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 14.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

14.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. De oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 30,00 m²;

b. De goothoogte is gelijk aan de totale bouwhoogte en bedraagt maximaal 5,00 m.

14.2.2 Garageboxen
Garageboxen mogen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage' worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
a. De gehele oppervlakte binnen de functieaanduiding mag bebouwd worden met garageboxen;

b. De goot- en bouwhoogte van garageboxen bedragen maximaal 3,25 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van specifieke bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
   1. antennes: 5,00 m;
   2. openbare nuts- en/of geluidwerende voorzieningen: 3,00 m;
   3. speelvoorzieningen: 3,00 m;
   4. lichtmasten: 8,00 m;
   5. kunstobjecten: 15,00 m.

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

14.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de voorgaande regels bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de plaatsing en vormgeving van gebouwen en andere bouwwerken.

b. De in lid a. bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan of met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 14.2.3 sub b. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

14.4.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 14.1 onder d. (garageboxen) wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een garagebox voor enige vorm van handel of bedrijf.

Artikel 15 Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterpartijen;
b. (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen en singels;
c. schouwstroken;
d. taluds;
e. bruggen;
f. overige watervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 15.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,00 m.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

15.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 15.2.2 sub a. tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 m.

15.3.2 Procedure

De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 16 Wonen - Aaneengesloten

16.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Wonen-Aaneengesloten’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. minimaal drie aaneengesloten woningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 16.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

16.2.1 Aaneengebouwde woningen
Voor het bouwen van aaneengebouwde woningen gelden de volgende regels:
a. woningen mogen uitsluitend *binnen* het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m.

16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

c. De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;

d. Op de gronden *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 36,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak is maximaal gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal gelijk aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 m.

f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25

meter respectievelijk 5,50 meter;

h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd.

i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel 16.5.1 is verleend.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

16.3.1 Ontheffingen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. 16.2.2 sub c. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
    1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
    2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
    3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 16.2.2 van toepassing zijn.

b. 16.2.2 sub c. tot een gezamenlijke oppervlakte van 50,00 m² met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;

c. 16.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
    2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
    3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
    4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
    5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
    6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
    7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
    8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
    9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
    10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.

16.3.2 Procedure
a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

a. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 16.3.1 sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

16.4 Specifieke gebruiksregels

16.4.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel 16.1 mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;

c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;

d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

16.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 16.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

16.5 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

16.5.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 16.4.2 sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;

b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;

c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;

d. De bouwregels onder artikel 16.2.2 overeenkomstig van toepassing zijn;

e. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;

f. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

16.5.2 Procedure

a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van artikel 16.5.1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 17 Wonen - Gestapeld

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen-Gestapeld’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen, zoals flatgebouwen, appartementencomplexen e.d.;

Alsmede voor (bijbehorende):

b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
c. parkeervoorzieningen;
d. onderdoorgangen ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 17.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

17.2.1 Gestapelde woningen

Voor het bouwen van gestapelde woningen gelden de volgende regels:

a. gestapelde woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,00 m;

d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang gemaakt te worden ten behoeve van verkeer, voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer.

17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Buiten het bouwvlak mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;

b. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden *buiten* het bouwvlak bebouwd worden;

c. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. ten aanzien van de bouwhoogte van (vlucht)trappen geldt ook de maximale bouwhoogte die geldt voor de gestapelde woningen;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 meter.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Specifieke gebruiksregel

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel 17.1 mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

b. de daarvoor te benutten ruimte in de woning maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van woning beslaat;

c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;

d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

17.3.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 17.1., wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

Artikel 18 Wonen - Patio

18.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Wonen-Patio’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. patiowoningen;
b. patio’s;

Alsmede voor (bijbehorende):

c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
d. parkeervoorzieningen;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

18.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 18.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

18.2.1 Patiowoningen
Voor het bouwen van patiowoningen gelden de volgende regels:
a. patiowoningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

c. de breedte van een patiowoning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;

d. per bouwperceel dient binnen het bouwvlak een patio te worden opgericht met een minimale oppervlakte van 25 m².

18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Bij iedere patiowoning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;

c. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen is maximaal 0,30 m boven de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

d. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

e. indien de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht in de patio, dient minimaal 50% van de patio onbebouwd te blijven.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel 18.1 mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;

c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;

d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

18.3.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 18.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

Artikel 19 Wonen - Twee-aaneen

19.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Wonen-Twee aaneen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. halfvrijstaande woningen (maximaal twee aaneen);

Alsmede voor (bijbehorende):

b. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
c. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

19.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 19.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

19.2.1 Woningen twee aaneen
Voor het bouwen van woningen twee aaneen gelden de volgende regels:
a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 5,40 m;

d. de afstand tussen de woning en de zijdelingse bouwperceelsgrens (een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m.

19.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
a. aan- uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen *binnen* het bouwvlak, op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 1,50 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;

c. de afstand van bijgebouwen, gelegen *binnen* de aangegeven bouwvlakken, tot de openbare weg die gelegen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 meter;

d. op de gronden *buiten* het bouwvlak, mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;

i. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel 20.3.1 is verleend.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Ontheffingen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. 17.2.2 sub c. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
   1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
   2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
   3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 17.2.2 van toepassing zijn.

b. 17.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
   2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
   3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
   4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
   5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
   6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
   7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
   8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;
   9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
   10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te verwijderd.

19.3.2 Procedure
a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 19.3.1. sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel 19.1 mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;

c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;

d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

19.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

19.5 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

19.5.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 19.4.2 sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;

b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;

c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;

d. De bouwregels onder artikel 19.2.2 overeenkomstig van toepassing zijn;

e. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;

f. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

19.5.2 Procedure

a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van artikel 19.5.1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 20 Wonen - Vrijstaand

20.1 Bestemmingsomschrijving
De voor ‘Wonen-Vrijstaand’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke voorzieningen;

Alsmede voor (bijbehorende):

c. tuinen, erven en bijbehorende verhardingen;
d. parkeervoorzieningen;
e. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
f. het behoud en/of herstel van cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige waarden van de karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

20.2 Bouwregels
Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in artikel 20.1 bedoelde bestemmingsomschrijving de volgende bouwwerken worden gebouwd:

20.2.1 Vrijstaande woningen
Voor het bouwen van vrijstaande woningen gelden de volgende regels:
a. woningen mogen uitsluitend *binnen* het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

b. ten aanzien van de maximale goothoogte en bouwhoogte gelden de aanduidingen;

c. de breedte van een woning (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt minimaal 6,00 m;

d. de afstand tussen de vrijstaande woning en de zijdelingse bouwperceelsgrenzen (een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend) bedraagt aan beide zijden minimaal 3,00 m.

20.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Bij iedere woning mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een afstand minder dan 3,00 m tot de zijdelingse bouwperceelsgrens dienen minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning te worden gebouwd;

c. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, gelegen *binnen* de aangegeven bouwvlakken tot de openbare weg die gelgen is parallel aan de voorgevel(lijn) bedraagt minimaal 5,00 m;

d. *buiten* het bouwvlak mogen per bouwperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50,00 m², met dien verstande dat per bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mag worden;

e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *binnen* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. De totale bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;

f. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen *buiten* het bouwvlak is maximaal 0,30 meter boven de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

g. de goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3,25 m respectievelijk 5,50 m;

h. de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen *binnen* het bouwvlak bedraagt aan een zijde minimaal 2,50 m;

i. aan- en uitbouwen en bijgebouwen *buiten* het bouwvlak mogen tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd;

j. vrijstaande bijgebouwen mogen alleen ge- of verbouwd worden als afhankelijke woonruimte, nadat een ontheffing op basis van artikel 20.5.1 is verleend.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 2,00 m.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Ontheffingen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. 20.2.2 sub c. voor de bouw van een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden-beroep in een aan-uitbouw of bijgebouw waarbij de volgende regels gelden:
   1. de totale oppervlakte van de praktijkruimte bedraagt maximaal 50,00 m²;
   2. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden *buiten* het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
   3. de overige bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in artikel 20.2.2 van toepassing zijn.

b. 20.2.2 sub c. voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
   2. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
   3. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
   4. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;
   5. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
   6. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
   7. het bebouwingspercentage per bouwperceel van de gronden buiten het bouwvlak maximaal 50% bedraagt;
   8. de woonunit mag ook vrij van het hoofdgebouw geplaatst worden;

9. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
10. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te verwijderd.

20.3.2 Procedure

a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van artikel 20.3.1 sub c. in, indien de bij het verlenen van deze ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van een praktijkruimte ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is niet strijdig met artikel 20.1 mits:

a. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;

b. de daarvoor te benutten ruimte in het hoofgebouw maximaal 1/3 van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw, of maximaal 36 m² van de bijgebouwen beslaat;

c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit in de woning of in een bijgebouw uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is;

d. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

e. er geen uitoefening van detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.

f. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het behoud van een (dienst c.q. bedrijfs)woning, in relatie tot de maatschappelijke voorziening is daarbij toegestaan.

20.4.2 Specifiek gebruiksverbod

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 20.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als zelfstandige woning;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte.

20.5 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

20.5.1 Ontheffingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van artikel 20.4.2 sub b. en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

a. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;

b. Er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;

c. De zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;

d. De bouwregels onder artikel 20.2.2 overeenkomstig van toepassing zijn;

e. Voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken.

f. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform het bestemmingsplan.

20.5.2 Procedure

a. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

b. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van artikel 20.5.1 in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

20.6 Sloopvergunning

20.6.1 Verbod

Het is verboden de bouwwerken op de gronden als bedoeld in artikel 20.1, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bebouwing, voorzover een bouwaanduiding 'karakteristiek' is aangegeven.

20.6.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 20.6.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerken en sloopwerkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

20.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 20.6.1genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. het delen van een pand betreft of bijgebouwen die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door de sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;

b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;

c. de karakteristieke hoofdvorm in alle redelijkheid niet te handhaven is;

d. de economische levensduur ten gevolge van de bouwtechnische kwaliteit verstreken is.

20.6.4 Procedure

Bij het verlenen van een sloopvergunning wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde-Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als benoemd in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen, prevaleert de bestemming ‘Waarde-Archeologie 1’.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

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

a. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;

b. het oprichten of uitbreiden van gebouwen met een oppervlakte van maximaal 2500 m²;

c. gebouwen voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde ter vervanging van bestaande bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarbij de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of veranderd;

b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,40 meter ten opzichte van het maaiveld.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

21.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder artikel 21.2 voor het bouwen van bouwwerken, indien en voorzover:

a. op basis van een ingesteld archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse waar gebouwd gaat worden geen waarden als in deze (dubbel) bestemming aangegeven aanwezig zijn;

b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

21.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ van van de planverbeelding verwijderd wordt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;

b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 22 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 23 Algemene bouwregels

23.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergrondse werken
Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

b. Ondergronds bouwen
Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

1. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van afstanden tot perceelsgrenzen;
2. Het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
3. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

23.2 Bestaande afstanden en andere maten

a. maximaal toelaatbaar
indien afstanden tot hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een bouwvergunning en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan meer bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

b. minimaal toelaatbaar
indien afstanden tot hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn krachtens een bouwvergunning en met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan minder bedragen dan in deze planregels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

c. heroprichting
in het geval van heroprichting van bouwwerken is het bepaalde in lid a. en lid b. uitsluitend van toepassing indien de heroprichting geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 24 Algemene gebruiksregel

Het is verboden de in dit bestemmingsplan begrepen gronden, alsmede gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op eenwijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 veiligheidszone - lpg
Op de aangewezen gronden binnen de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - lpg’ is het bouwen van nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, in overeenstemming met het bepaalde in de overige artikelen van dit bestemmingsplan, niet toegestaan.

25.2 vrijwaringszone - molenbiotoop
Op de aangewezen gronden binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat de functie van de molen als werktuig wordt beschermd.

25.2.1 bouwregels
Op de gronden binnen de gebiedsaanuiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' mag alleen ten dienste van de bestemming worden gebouwd indien rekening gehouden wordt met de volgende bouwhoogten:

afstand tot de molen	maximale bouwhoogte
0-100 meter	6 meter
100-150 meter	7 meter
150-200 meter	8 meter
200-250 meter	9 meter
250-300 meter	10 meter
300-350 meter	11 meter
350-400 meter	12 meter

Deze bouwhoogten zijn niet van toepassing indien de bestaande bouwhoogten ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds hoger waren.

25.2.2 ontheffing van de bouwregels
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 25.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan de genoemde bouwhoogten indien en voorzover de functie van de molen als werktuig niet onevenredig wordt geschaad.

25.3 geluidzone - weg
Ter plaatse van de aanduiding “geluidzone-weg” is op deze gronden gelegen binnen deze zone het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde elders in de planregels in dit bestemmingsplan, uitsluitend toegestaan:

a. indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevels van de hoofdgebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een (nader) verkregen hogere

grenswaarde;

b. indien er sprake is van vernieuwen, veranderen of vergroten van hoofdgebouwen mits de afstand tot de weg niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt en het aantal geluidgevoelige objecten niet toeneemt.

Artikel 26 Algemene ontheffingsregels

a. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels in dit plan voor:

1. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens of bouwvlak, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen met niet meer dan 2,00 m mogen worden verschoven;
2. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, voor het oprichten van antenne installaties tot een bouwhoogte van maximaal 40,00 m op voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet ter plaatse. Bij het verlenen van ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en/of (nadere) eisen worden gesteld aan:
    1. de stedenbouwkundige inpassing;
    2. de combinatie van aanbieders van telecomdiensten in masten.
3. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen met maximaal 10%.

b. De procedureregel zoals opgenomen in artikel 28 dient in acht genomen te worden.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

27.1 algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een betere realisering van aangrenzende bestemming of voor een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van maximaal 5,00 m ten opzichte van de bestemmingsgrens toelaatbaar.

27.2 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een andere situering/begrenzing

Een enigszins andere situering en / of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak niet meer dan 10% zal worden gewijzigd.

27.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wettelijke regels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in de planregels opgenomen artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in de bijlage bij de planregels opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen, indien deze staat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd.

27.4 wro-zone - wijzigingsgebied 1
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' een bouwvlak toe te kennen ten behoeve van de bouw van één vrijstaande woning en een gedeelte van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Tuin', met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het nieuwe bouwvlak heeft een diepte van maximaal 15 meter;

b. de afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 5 m;

c. er dient minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te worden aangelegd die bereikbaar is via de Stelling;

d. de voorgevel van de vrijstaande woning dient gericht te zijn op de Stelling;

e. de goothoogte van de vrijstaande woning bedraagt maximaal 6,00 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m;

f. de functieaanduiding 'kinderboerderij' komt ter hoogte van het wijzigingsgebied te vervallen voor zover deze aanduiding ligt op het bouwperceel van de nieuw te bouwen vrijstaande woning;

g. de bestemming 'Tuin' ten behoeve van het bestemmen van de voortuin van de nieuwe woning zal op stedenbouwkundig verantwoorde wijze moeten worden gekozen;

h. de regels uit artikel 12 en 20 zijn van overeenkomstige toepassing;

i. er moet voldaan worden aan de vereisten inzake bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

27.5 wro-zone - wijzigingsgebied 2
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' of 'Wonen-Twee aaneen' en in de bestemming 'Tuin' ten behoeve van maximaal drie vrijstaande (inclusief de voormalige bedrijfswoning) of een vrijstaande en twee aaneengebouwde woningen (inclusief de voormalige bedrijfswoning), met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. er wordt alleen tot wijziging overgegaan als alle bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig worden beeïndigd;

b. de oppervlakte van het bouwvlak voor de voormalige bedrijfswoning blijft gelijk;

c. de nieuwe bouwvlakken hebben een diepte van maximaal 15 meter;

d. de afstand van de nieuwe bouwvlakken voor vrijstaande woningen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 3,00 m. De afstand van de nieuwe bouwvlakken voor woningen twee aaneenbedraagt aan één zijde minimaal 3,00 m;

e. er dient minimaal één parkeerplaats op het eigen terrein per woning te worden aangelegd;

f. de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen liggen in het verlengde van de bestaande voorgevel(lijn) van de naastgelegen woningen;

g. de goothoogte van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 6,00 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m;

h. de bestemming 'Tuin' ten behoeve van het bestemmen van de voortuin van de nieuwe woningen zal op stedenbouwkundig verantwoorde wijze moeten worden gekozen;

i. de regels uit artikel 12 en 19 en/of 20 zijn van overeenkomstige toepassing;

j. er moet voldaan worden aan de vereisten inzake bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaarheid.

Artikel 28 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van een ontheffing worden de volgende procedureregels in acht genomen:

a. het voornemen tot verlening van een ontheffing ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;

b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging te voren in één of meerdere dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;

c. de bekendmaking houdt in de mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen tegen het voornemen van burgemeester en wethouders gedurende de onder a. genoemde termijn;

d. burgemeester en wethouders delen aan hen die conform sub c. bepaalde, tijdig zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent met redenen omkleed mede.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   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 de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

29.2 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 eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 30 Slotregel

Deze planregels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Planregels bestemmingsplan "Etten Zuid".

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Etten-Leur d.d.